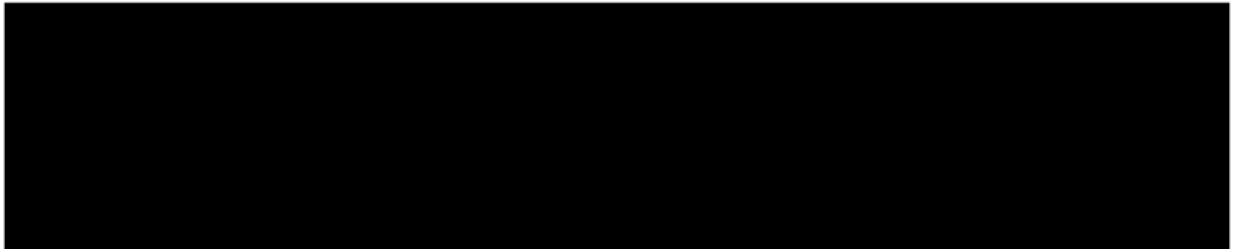




TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA

R.G.E.I. 376/2016



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: Geom. Refrigeri Fabrizio

INDICE SINTETICO

La consulenza tecnica d'ufficio risulta articolata così come da seguente indice sintetico. Essa risponde ai quesiti seguendo la medesima successione e secondo capitoli separati (risposte ai quesiti e relativi sottoquesiti). Tale relazione è inoltre completa di documentazione, cartacea, grafica e fotografica ad essa unitamente allegata.

- INTRODUZIONE e QUESITI PROPOSTI 2
- LE OPERAZIONI PERITALI 4
- RISPOSTA AI QUESITI 6
- RIEPILOGO SINTETICO VALORI LOTTI 39
- ALLEGATI: 40

ALLEGATO SEPARATO: Quadro sinottico del compendio pignorato.

- **INTRODUZIONE e QUESITI PROPOSTI**

Con provvedimento del 18.01.2018, il sottoscritto **Geom. REFRIGERI Fabrizio**, nato a Roma il 06.02.1979 ed ivi residente in Largo Piero Bargellini n. 53, libero professionista con studio professionale in Subiaco, Via dei Monasteri n° 37, iscritto all'albo professionale dei geometri della Provincia di Roma al n° 8675, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, viene nominato C.T.U. dal Giudice Esecutore Dott.ssa Francesca Coccoli nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E.I. 376/2016.

Con tale provvedimento al sottoscritto C.T.U. viene conferito, in linea generale, l'incarico di procedere alla determinazione del valore dei beni pignorati, ricevendo i sottoelencati quesiti:

"Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art. 173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- *controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
- *acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame*

dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.

- *verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
- *verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*

Dispone altresì che l'Esperto:

*1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle **ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese

condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e **al debitore, anche se non costituito**, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telex o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

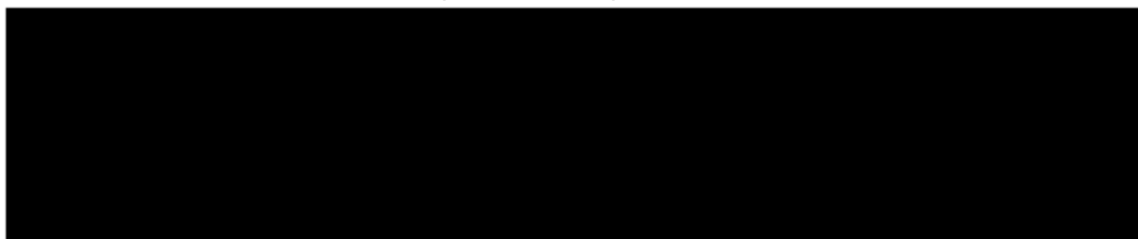
DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.

• LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto nel corso dell'incarico ha eseguito, congiuntamente al Custode Avv. Panattoni, i seguenti sopralluoghi (**ALLEGATO 1**):

- In data **03.05.2018** alle ore 11,00 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di



- In data **10.05.2018** alle ore 10,30 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di

Tivoli, Via della Serena n. 59, alla presenza del [REDACTED] nato a Roma il 01.01.1944, il sottoscritto prendeva visione, eseguiva misurazioni e fotografie delle unità immobiliari distinte in catasto al foglio n. 71, particella n. 787, sub. 2 (abitazione), sub. 5 (garage) e sub. 8 (corte esclusiva dei sub. 2 e 5). In sede di sopralluogo il [REDACTED] dichiara che gli immobili suddetti sono da lui

[REDACTED]

Successivamente, si procede all'accesso dell'altro immobile pignorato sito nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62, distinto in catasto al foglio n. 71, particella n. 148 sub. 23 (box n. 25) che risulta essere occupato e utilizzato sempre

- In data **30.05.2018** alle ore 14,30 presso il compendio immobiliare sito nel Comune di

- Il giorno **21 e 22 agosto 2018** il sottoscritto provvedeva ad inviare alle parti la perizia, assegnando il termine del 25.09.2018 per le eventuali osservazioni e/o note. **ALLEGATO 16).**

Durante le fasi di redazione della consulenza, il sottoscritto ha estratto la seguente documentazione propedeutica alle risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.:

- Presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni e Fabbricati, le visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare relativo sia agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via Tridentina n. 62 (**ALLEGATO 2/A**), e in Via della Serena n. 59 (**ALLEGATO 2/B**), sia agli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM) in Via delle Cascine n. 47 (**ALLEGATO 2/C**).
- Presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, le ispezioni ipotecarie degli immobili pignorati (**ALLEGATO 3**).
- Atto di Compravendita del 23.09.1972 a rogito Notaio Nicola Severini in Palombara Sabina, Rep. n. 200716, Racc. n. 4187, relativo agli immobili siti nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47 (**ALLEGATO 4**).

- Atto di Vendita del 26.01.1963 a rogito Notaio Pietro Pomanti in Tivoli, Rep. n. 53306, **(ALLEGATO 5)** e Atto di Vendita del 11.10.1967 a rogito Notaio E. Campanini in Tivoli, Rep. n. 501, Atto n. 221 **(ALLEGATO 6)** relativo agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.
- Atto di Vendita del 29.12.1980 a rogito Notaio Antonino Spada in Tivoli, Rep. n. 7632, Racc. n. 2100, relativo all'immobile sito nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62 **(ALLEGATO 7)**.
- Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47 **(ALLEGATO 8)**.
- Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59 **(ALLEGATO 9)**.
- Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62 **(ALLEGATO 10)**.
- Documentazione e informazioni acquisite dall'Amministrazione del Condominio Via Venezia Tridentina n. 62 - Tivoli **(ALLEGATO 11)**.

- **RISPOSTA AI QUESITI**

La presente consulenza, in relazione alla diversità degli immobili pignorati, verrà esaminata e trattata in n. 3 Lotti così descritti:

- **LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.**
- **LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.**
- **LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.**
- *Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*

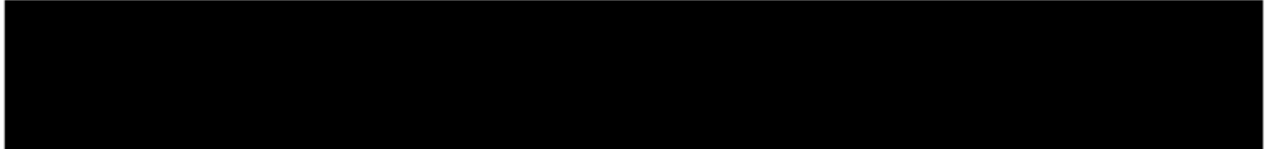
La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. dalle verifiche effettuate risulta completa.

- **acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;**

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Box auto n. 25 distinto in catasto al foglio n. 21 particella n. 148 sub. 23;

Titoli di provenienza:



- Atto di Vendita del 29.12.1980 a rogito Notaio Antonino Spada in Tivoli, Rep. n. 7632, Racc. n. 2100 (cfr. Allegato 7).

LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

- Appartamento int. 1 distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 2;
- Appartamento int. 2 distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 3;
- Garage distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 4;
- Garage distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 5;
- B.C.N.C. - corte distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 6;
- Corte esclusiva distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 7;
- Corte esclusiva distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 8.

Titoli di provenienza:



(cfr. Allegato 12);

- Atto di Vendita del 11.10.1967 a rogito Notaio E. Campanini in Tivoli, Rep. n. 501, Atto n. 221 (cfr. Allegato 6);
- Atto di Vendita del 26.01.1963 a rogito Notaio Pietro Pomanti in Tivoli, Rep. n. 53306, (cfr. Allegato 5).



LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

- Appartamento distinto in catasto al foglio n. 21 particella n. 247 sub. 502;
- Garage distinto in catasto al foglio n. 21 particella n. 247 sub. 501;

Titoli di provenienza:

(cfr. Allegato 12);

- Atto di Compravendita del 23.09.1972 a rogito Notaio Nicola Severini in Palombara Sabina, Rep. n. 200716, Racc. n. 4187 (cfr. Allegato 4).
- *acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerge che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.*

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio ma, come si evince dagli atti di

LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio ma, come si evince dagli atti di

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio ma, come si evince dagli atti di

proprietario per la quota pari a 1/6 in forza della Dichiarazione di Successione della

- **verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;**

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere in comproprietà tra i seguenti titolari:

presentata a Tivoli in data 18.02.1984 al n. 19 vol. 621 trascritta a Roma 2 in data 18.02.1984 ai nn. 5866/5268 (cfr. Allegato 12) e dall'Atto di Vendita del 29.12.1980 a rogito Notaio Antonino Spada in Tivoli, Rep. n. 7632, Racc. n. 2100 (cfr. Allegato 7), nonché come riportato altresì nella Relazione Notarile allegata alla procedura, dalla quale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 3):

- ISCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4956 Registro Generale 30321
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 12/11/2015 - Registro Particolare 7401 Registro Generale 45405
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 11/08/2016 - Registro Particolare 27478 Registro Generale 39812
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 376/2016 del 20/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in comproprietà tra i seguenti titolari:

18.02.1984 ai nn. 5866/5268 (cfr. Allegato 12); dell'Atto di Vendita del 11.10.1967 a rogito Notaio E. Campanini in Tivoli, Rep. n. 501, Atto n. 221 (cfr. Allegato 6); e dell'Atto di Vendita del 26.01.1963 a rogito Notaio Pietro Pomanti in Tivoli, Rep. n. 53306, (cfr. Allegato 5), nonché come riportato altresì nella Relazione Notarile allegata alla procedura, dalla quale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 3):

- ISCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4956 Registro Generale 30321
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del 12/11/2015 - Registro Particolare 7401 Registro Generale 45405
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 11/08/2016 - Registro Particolare 27478 Registro Generale 39812
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 376/2016 del 20/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano essere in comproprietà tra i seguenti titolari:

4187 (cfr. Allegato 4), nonché come riportato altresì nella Relazione Notarile allegata alla procedura, dalla quale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato 3):

- ISCRIZIONE del 27/07/2015 - Registro Particolare 4956 Registro Generale 30321
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - ISCRIZIONE del 12/11/2015 - Registro Particolare 7401 Registro Generale 45405
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 44/2014 del 31/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 11/08/2016 - Registro Particolare 27478 Registro Generale 39812
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 376/2016 del 20/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- *verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;*

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Si conferma la corretta corrispondenza tra il diritto pignorato pari a 1/6 e quello di cui l'esecutato è titolare, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento. Non si rilevano difformità sui dati catastali relativi alla Situazione degli intestati.

LOTTO 2 - Quota pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Si conferma la corretta corrispondenza tra il diritto pignorato pari a 1/6 e quello di cui l'esecutato è titolare, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si mettono in evidenza le seguenti difformità catastali:

- Appartamento int. 1 distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 2;
- Appartamento int. 2 distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 3;
- Garage distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 4;
- Garage distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 5;
- B.C.N.C. - corte distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 6;
- Corte esclusiva distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 7;
- Corte esclusiva distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 8.

Tutti gli immobili di cui sopra risultano nella Situazione degli intestati non coincidenti e non aggiornati agli Atti ed alla Dichiarazione di Successione specificati nei paragrafi precedenti.

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Si conferma la corretta corrispondenza tra il diritto pignorato pari a 1/6 e quello di cui l'esecutato è titolare, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento. Non si rilevano difformità sui dati catastali relativi alla Situazione degli intestati.

1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Dalla visura e planimetria catastale del compendio immobiliare pignorato (cfr. Allegato n. 2/A), l'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli come di seguito riportato:

Box Auto n. 25 Palazzina B - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 148, sub. 23, categoria C/6 di classe 4, consistenza 26 mq., Superficie catastale totale 29 mq., Rendita €. 83,25, Indirizzo: Via Venezia Tridentina, piano S1, interno 25, partita 5114.

Il box, identificato con il numero 25 della Palazzina B, è ubicato al piano 1 seminterrato, accessibile dalla rampa di Via Venezia Tridentina n. 62 (Foto n. 1) e confina a sud con il box n. 24, a nord con il box n. 26, ad est con spazio di manovra e a ovest con il muro perimetrale del fabbricato.

L'infisso di ingresso è dotato di serranda in ferro del tipo basculante adatta all'accesso delle auto; internamento è dotato di impianto elettrico del tipo esterno, a canalina. La pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica, con pareti e soffitto tinteggiate di colore bianco. (Foto n. 2, 3 e 4).

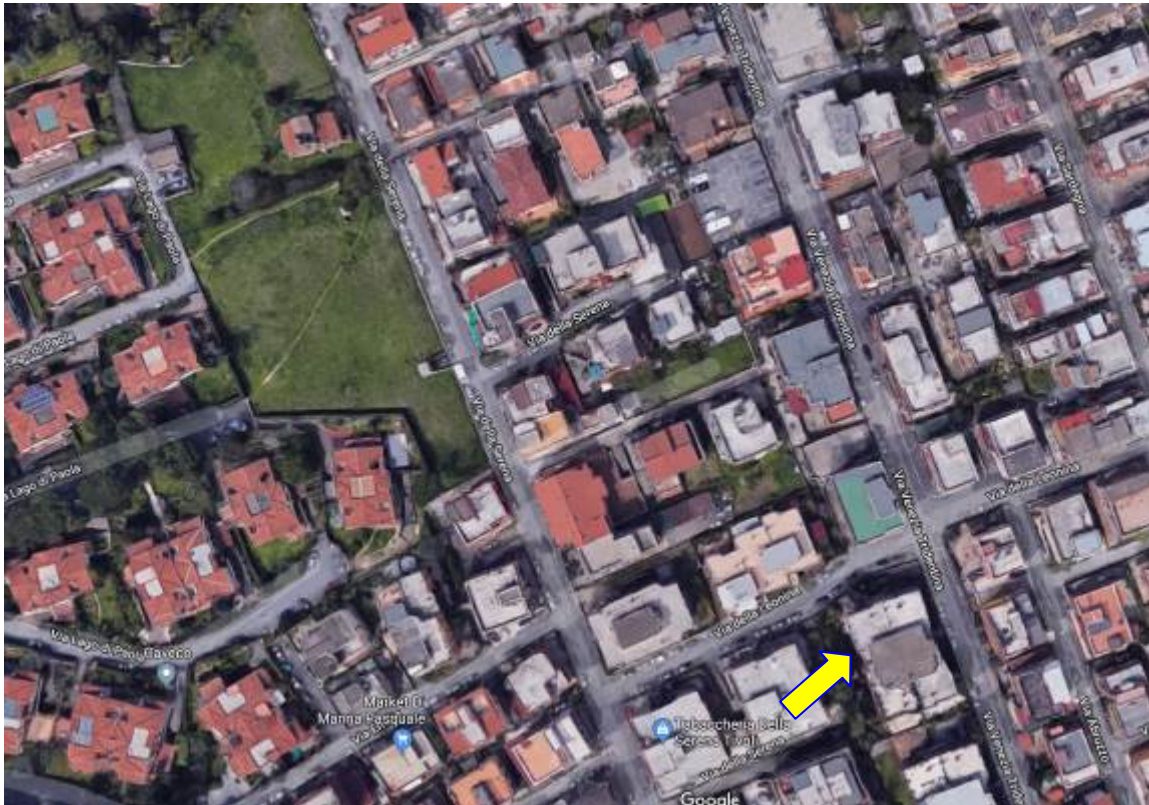
Studio Tecnico Geom. Fabrizio Refrigeri

Via dei Monasteri n° 37 - 00028 - Subiaco (Rm)

Largo Piero Bargellini n. 53 - 00142 - Roma

Phone +39.345.4403343

E - Mail : geom.refrigeri@gmail.com fabrizio.refrigeri@geopec.it



(ortofoto reperite da Google Maps)



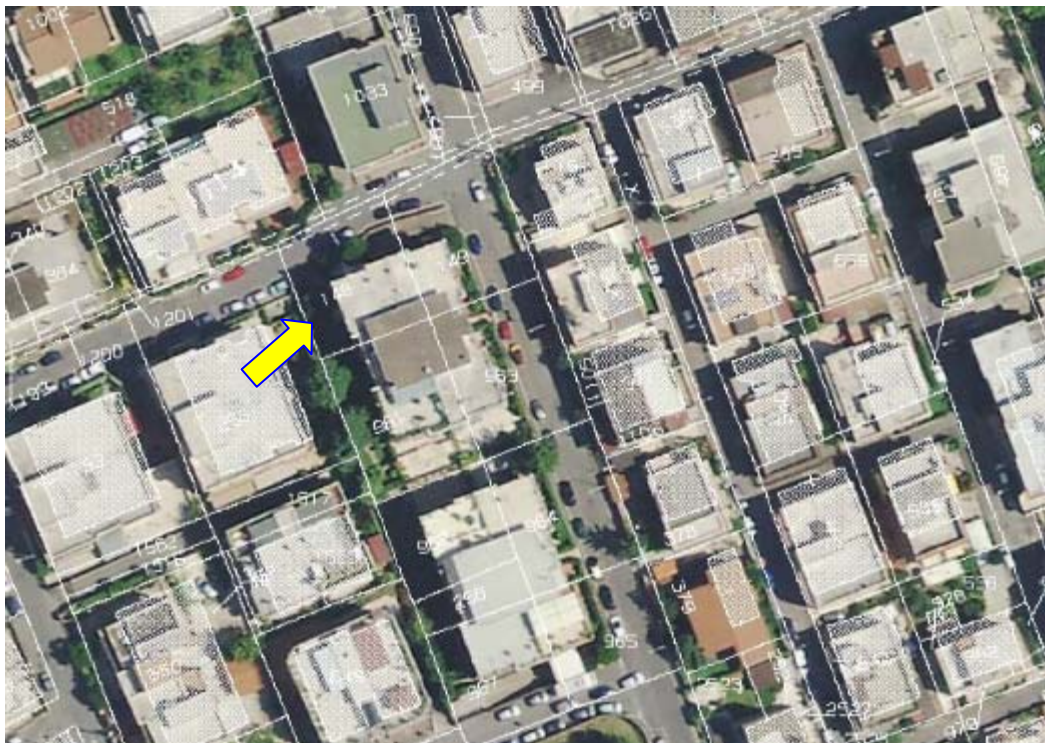
Inoltre, reperita telematicamente, di seguito si riporta la sovrapposizione tra la ortofoto / foto satellitare con la mappa catastale.

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NCM ha valore legale.

RF RF RZ798064511 Q - c5d1 3c3a 8bc-4128a511-0213674d4d81



LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Dalle visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare pignorato (cfr. Allegato n. 2/B), gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli come di seguito riportato:

- Appartamento interno 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 2, categoria A/4 di classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 100 mq., totale escluse aree esterne 100 mq., Rendita €. 348,61, Indirizzo: Via della Serena n. 59, Piano Terra, Interno 1, partita 1015734.

L'immobile risulta accessibile da Via della Serena al civico n. 59. Lo stesso confina con la corte esterna, in parte comune e in parte esclusiva, che confina a sud con la part. 2444, a nord con la part. 341, ad est con la part. 953 e 2481, a ovest con la part. 95.

Sulla base della relativa planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, per verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti.

Dai rilievi effettuati è stato rilevato che l'unità immobiliare, adibita completamente a civile abitazione, è così composta: corridoio/ingresso, cucina, camera (in planimetria catastale "Pranzo") con bagno interno (non riportato in planimetria catastale), bagno e due camere da letto. (Foto n. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12).

L'appartamento risulta rifinito, arredato a civile abitazione, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Internamente, le pavimentazioni ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica. Le tinteggiature delle pareti sono in parte con tinte dai colori pastello e in parte con carta da parati; le porte interne risultano in legno. Le finestre sono in legno con vetro singolo. Sono presenti e funzionanti l'impianto termico, idrico ed elettrico che risultano del tipo autonomo. I riscaldamenti e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia alimentata a gas metano. Come sopra detto, si è rilevato in sede di sopralluogo la realizzazione di un bagno all'interno di una camera da letto (in planimetria catastale "Pranzo") completamente rifinito e funzionante per il quale non sono emersi titoli urbanistici che legittimino le opere.

- Appartamento interno 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 3, categoria A/4 di classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 107 mq., totale escluse aree esterne 107 mq., Rendita €. 348,61, Indirizzo: Via della Serena n. 59, Piano 2, Interno 2, partita 5113.

L'immobile risulta accessibile da Via della Serena al civico n. 59 collegato al piano secondo attraverso il vano scala ad uso comune. Lo stesso confina con la corte esterna, in parte comune e in parte esclusiva, che confina a sud con la part. 2444, a nord con la part. 341, ad est con la part. 953 e 2481, a ovest con la part. 95.

Sulla base della relativa planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, per verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti.

Dai rilievi effettuati è stato rilevato che l'unità immobiliare, adibita completamente a civile abitazione, è così composta: corridoio/ingresso, cucina, pranzo, bagno e due camere da letto. (Foto n. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19).

L'appartamento risulta rifinito, arredato a civile abitazione, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Internamente, le pavimentazioni ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica. Le tinteggiature delle pareti sono in parte con tinte dai colori pastello; le porte interne risultano in legno. Le finestre sono in alluminio con doppio vetro. Sono presenti e funzionanti l'impianto termico, idrico ed elettrico che risultano del tipo autonomo. I riscaldamenti e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia alimentata a gas metano posta all'esterno nel balcone adiacente la cucina.

- Garage n. 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 4, categoria C/6 di classe 6, consistenza 36 mq., Superficie catastale totale 52 mq., Rendita €. 159,90, Indirizzo: Via della Serena n. 59, Piano T, partita 5113.

L'immobile risulta accessibile da Via della Serena al civico n. 59 direttamente dalla corte comune non censibile esterna. Lo stesso confina a nord, ovest e sud con la corte esterna comune, a est con il garage n. 2 sub. 5. Il garage risulta in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Sulla base della relativa planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, per verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni

dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti nonché all'esecuzione di scatti fotografici. (Foto n. 20, 21 e 22).

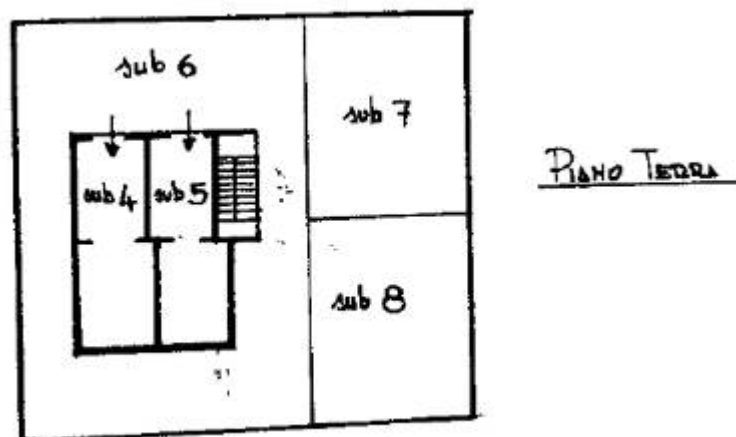
- Garage n. 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 5, categoria C/6 di classe 6, consistenza 37 mq., Superficie catastale totale 54 mq., Rendita €. 164,34, Indirizzo: Via della Serena n. 59, Piano T, partita 5113.

L'immobile risulta accessibile da Via della Serena al civico n. 59 direttamente dalla corte comune non censibile esterna. Lo stesso confina a nord, est e sud con la corte esterna comune, a ovest con il garage n. 1 sub. 4. L'unità immobiliare risulta utilizzata, visto l'arredamento e le finiture dello stesso, a civile abitazione avendo realizzato all'interno, un angolo cottura con tavoli, sedie e poltrone per il soggiorno / pranzo, in difformità alla planimetria catastale in atti.

Per quanto sopra, al fine di verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti nonché all'esecuzione di scatti fotografici. (Foto n. 23, 24, 25, 26 e 27).

Inoltre, dall'elaborato planimetrico n. T245412 del 01.03.1991, ottenuto dall'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, risultano essere censite altresì:

- Sub. 6 - bene comune non censibile - corte. (Foto n. 28).
- Sub. 7 - Corte ad uso esclusivo dei sub 4 e sub. 3 - area identificata nell'elaborato planimetrico suddetto. (Foto n. 29).
- Sub. 8 - Corte ad uso esclusivo dei sub 5 e sub. 2 - area identificata nell'elaborato planimetrico suddetto. (Foto n. 30).



Inoltre, reperita telematicamente, di seguito si riporta la sovrapposizione tra la ortofoto / foto satellitare con la mappa catastale.

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NCM ha valore legale.

RF RF RZ798064511 Q - c501 3c3a 8bc-4128a511-0213674a4881



LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Dalle visure e planimetrie catastali del compendio immobiliare pignorato (cfr. Allegato n. 2/C), gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Monteflavio (RM) come di seguito riportato:

- Appartamento - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio, foglio n. 21, particella n. 247, sub. 502, categoria A/4 di classe 2, consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 74 mq. e totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita €. 170,43, Indirizzo: Via delle Cascine n. 47, Piano 1-2-3.

L'immobile risulta accessibile da Via delle Cascine n. 47. Lo stesso confina a sud, est ed ovest con la strada pubblica, a nord in aderenza con il fabbricato part. 246-248.

Sulla base della relativa planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, per verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti.

Dai rilievi effettuati è stato rilevato che l'unità immobiliare, adibita completamente a civile abitazione, è composta da tre piani fuori terra (primo, secondo e terzo), rispettivamente così composti:

- Piano Primo con ingresso, soggiorno / pranzo con angolo cottura e scala di collegamento al piano secondo. L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,77. (Foto n. 31, 32 e 33).
- Piano Secondo con disimpegno, due camere da letto, un bagno e scala di collegamento al piano primo e terzo. L'altezza utile interna risulta pari a ml. 2,90. (Foto n. 34, 35, 36 e 37).
- Piano Terzo con disimpegno, un locale tecnico e un terrazzino. (Foto n. 38, 39 e 40).

L'appartamento risulta arredato a civile abitazione, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Internamente, le pavimentazioni ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica, così come quelle delle altre stanze poste al piano secondo. Le tinteggiature delle pareti sono con tinte di colore bianco e colori pastello; le porte interne risultano in legno. Le finestre sono in parte in legno con vetro singolo ed in parte in alluminio con vetro camera. Il riscaldamento avviene mediante due stufe

alimentate a legna poste al piano primo e secondo. Gli impianti elettrico ed idrico risultano funzionanti.

Si è rilevato in sede di sopralluogo la diversa distribuzione degli spazi interni, limitatamente al piano primo, consistente nella demolizione dei tramezzi divisorii e la realizzazione di una finestra nel prospetto lato est, per i quali non sono emersi titoli urbanistici che legittimino tali lavorazioni.

Inoltre, sempre in fase di sopralluogo, sono emerse copiose infiltrazioni d'acqua più insistenti al piano terzo, causate molto probabilmente dalla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria nella copertura del fabbricato.

- Garage - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio (RM), foglio n. 21, particella n. 247, sub. 501, categoria C/6 di classe 7, consistenza 25 mq., Superficie catastale 31 mq., rendita €. 24,53, Indirizzo: Via delle Cascine n. 47, Piano T.

Il garage risulta accessibile da Via delle Cascine n. 47. Lo stesso confina a sud, est ed ovest con la strada pubblica, a nord in aderenza con il fabbricato part. 246-248.

Sulla base della relativa planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, per verificare la conformità ed accertarsi delle reali dimensioni dei beni pignorati, il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha proceduto alla misurazione degli ambienti.

Internamento è dotato di impianto elettrico del tipo esterno, a canalina. La pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica, con pareti e soffitto tinteggiati di colore bianco. (Foto n. 41, 42 e 43).

Esternamente, il fabbricato che comprende i suddetti sub. 501 e 502, risulta con intonaco e tinteggiato di colore giallo chiaro. (Foto n. 44, 45, 46, 47 e 48).



(ortofoto reperite da Google Maps)



Inoltre, reperita telematicamente, di seguito si riporta la sovrapposizione tra la ortofoto / foto satellitare con la mappa catastale.

Anno: 2015 - Ortofoto



Questo documento NON ha valore legale.

RFREFRZ798004-001G - 65003303-34ad-4943-6692-4ca3044d0548



2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

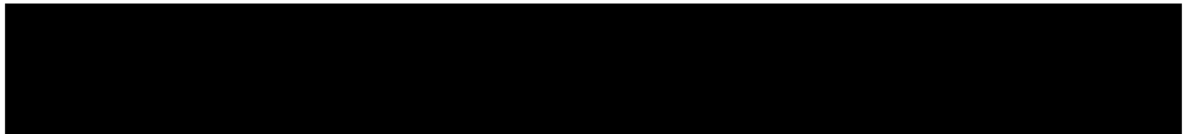
LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Al momento del sopralluogo del 10.05.2018, il sottoscritto verificava che il box in oggetto risultava essere occupato ed utilizzato [REDACTED] attuale comproprietario dell'unità immobiliare per la quota di 4/6. Non risultano contratti registrati.

LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Al momento del sopralluogo del 03.05.2018 e 10.05.2018, il sottoscritto verificava che le unità immobiliari erano così utilizzate:

- Appartamento int. 1 distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 2;
- Garage distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 5;
- Corte esclusiva distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 8.



- Appartamento int. 2 distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 3;
- Garage distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 4;
- Corte esclusiva distinto in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 7;



LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Al momento del sopralluogo del 30.05.2018, il sottoscritto verificava che le unità



contratti registrati.

3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Dagli accertamenti effettuati, il compendio pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità, ma è soggetto a vincolo antisismico. Inoltre, lo stesso, non è gravato da diritti demaniali di superficie, non rientra in zona sottoposta ad uso civico, e non vi sono vincoli di natura condominiale.

LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Dagli accertamenti effettuati, il compendio pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità, ma è soggetto a vincolo antisismico. Inoltre, lo stesso, non è gravato da diritti demaniali di superficie, non rientra in zona sottoposta ad uso civico, e non vi sono vincoli di natura condominiale.

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Dagli accertamenti effettuati, il compendio pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità, ma è soggetto a vincolo antisismico. Inoltre, lo stesso, non è gravato da diritti demaniali di superficie, non rientra in zona sottoposta ad uso civico, e non vi sono vincoli di natura condominiale, ad eccezione di:
Vincoli di carattere storico - artistico:

I beni sono inquadrati nel *Piano Territoriale Paesistico Regionale - P.T.P.R. - adottato con D.G.R. Lazio n° 556 del 25/07/2007 e con D.G.R. Lazio n° 1025 del 21/12/2007, Tav. B:*

- *Insedimenti Urbani Storici (Rif. Leg. art.59 e 60 L.R. 38/99 - L.R. 27/2001);*
- *Beni inseriti nelle Bellezze Naturali - Parco Monti Lucretili - DGR N. 3308 del 16.06.1987. Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art: 134 co. 1 lett. A D. Lgs. 42/04 e art. 136 D Lgs. 42/04.*

4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Le formalità che risultano gravare attualmente sul compendio pignorato, sono quelle desumibili dai documenti in atti e non opponibili all'acquirente. L'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame fa parte, è per sua natura, un Condominio regolarmente istituito, al quale si applicano gli articoli del Codice Civile in materia. Per la gestione dello stesso, il Condominio, denominato "Condominio Via Venezia Tridentina n. 62", attualmente si avvale dell'Amministratore "Ascon Services" Sas.

Per quanto sopra, si rimanda all' **ALLEGATO 11** contenente la documentazione e informazioni ricevute dall'Amministrazione del Condominio e relative all'unità immobiliare oggetto della presente. In tal senso, l'allegato 11 suddetto è composto dai seguenti documenti:

- Estratto Conto movimenti al 17.07.2018 gestione Globale - Periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018;
- Preventivo gestione ordinaria periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018;
- Ripartizione preventivo gestione ordinaria periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018;
- Scadenziario rate preventivo gestione ordinaria periodo dal 01.01.2018 al 31.12.2018;
- Preventivo Gestione straordinaria legali per recupero crediti;
- Ripartizione preventivo Gestione straordinaria legali per recupero crediti;
- Preventivo Gestione straordinaria cancello carraio;
- Ripartizione preventivo Gestione straordinaria cancello carraio;
- Preventivo Gestione straordinaria intervento stasamento tratto fognario;
- Ripartizione Preventivo Gestione straordinaria intervento stasamento tratto fognario.

LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Le formalità che risultano gravare attualmente sul compendio pignorato, sono quelle desumibili dai documenti in atti e non opponibili all'acquirente. L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in esame fanno parte, non sono comprese in un condominio.

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Le formalità che risultano gravare attualmente sul compendio pignorato, sono quelle desumibili dai documenti in atti e non opponibili all'acquirente. L'intero fabbricato di cui le unità immobiliari in esame fanno parte, non sono comprese in un condominio.

5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Dagli accertamenti ed accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico/urbanistico del Comune di Tivoli, risulta che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli (cfr. Allegato 10):

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Tivoli in data 06.11.1977 n. 259;

L'immobile è conforme e regolare sotto il punto di vista edilizio ed urbanistico.

LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Dagli accertamenti ed accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico/urbanistico del Comune di Tivoli, risulta che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli (cfr. Allegato 9):

- Licenza Edilizia n. 41 del 21.03.1963;
- Permesso di Abitabilità rilasciato in data 20.05.1967;

I suddetti titoli legittimavano il fabbricato limitatamente alla costruzione degli appartamenti attualmente distinti in catasto al foglio n. 71 particella n. 787 sub. 2 e 3 e di una cantina posta al piano seminterrato.

Per quanto riguarda l'attuale consistenza del piano Seminterrato (terra catastale), attualmente suddiviso in due garage (sub. 3 e 4), per gli stessi sono stati presentati:

- Con istanza prot. 16859 del 01.06.1992 è stata richiesta l'autorizzazione per l'apertura di una porta al piano scantinato;
- Successivamente, in data 29.04.1993, il Comune di Tivoli esprimeva parere favorevole all'istanza suddetta a condizione che " venga applicata la sanzione pecuniaria per quanto riguarda il piano interrato non autorizzato con la licenza

edilizia n. 41 del 23.03.1963". Inoltre, sempre con la stessa nota, si chiedeva di presentare documentazione integrativa.

- In data 12.07.1993 il Comune di Tivoli rilasciava l'Autorizzazione Edilizia n. 117 avente per oggetto l'"apertura porta piano interrato";
- In data 03.05.1994 il Comune di Tivoli con notifica n. 14143 determinava di



"considerato che dagli atti prodotti risulta in modo non equivoco che la licenza n. 41/63 contemplava già un "piano seminterrato con vano uso cantina".

- In data 11.10.1994 il Comune di Tivoli rilasciava l'Autorizzazione n. 209 - Vista la Nota del Tribunale Amm.vo Regione Lazio del 11.08.1994 prot. 249479;

Dall'esame della documentazione tecnico - urbanistica su elencate si riporta il seguente schema relativo alla conformità edilizia ed urbanistica:

- Appartamento int. 1 sub. 2 P. T. Risulta essere stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un bagno all'interno della camera da letto (identificata Pranzo nella planimetria catastale) oltre che la larghezza del corridoio, in difformità ai titoli, è pari a ml. 1,30. Per le suddette opere non risultano essere state presentate richieste e/o istante in sanatoria (cfr. Allegato 14).
- Appartamento int. 2 sub. 3 Risulta conforme.
- Garage n. 1 sub. 4 Risulta conforme al progetto allegato all'Autorizzazione n. 209 del 11.10.1994;
- Garage n. 2 sub. 5 Rispetto al progetto allegato all'Autorizzazione n. 209 del 11.10.1994, l'unità immobiliare risulta

utilizzata, visto l'arredamento e le finiture dello stesso, a civile abitazione avendo realizzato all'interno, in difformità al titolo edilizio suddetto, un angolo cottura con tavoli, sedie e poltrone per il soggiorno / pranzo.

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Dagli accertamenti ed accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico/urbanistico del Comune di Monteflavio, risulta che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli (cfr. Allegato 8):

- Licenza Edilizia n. 39 rilasciata dal Comune di Monteflavio in data 08.02.1973;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 73/2009 rilasciata dal Comune di Monteflavio con prot. n. 6265/2009 sulla domanda di condono edilizio n. 255 del 03.10.1986 prot. 2001.

Dall'esame della documentazione tecnico - urbanistica su elencate si è accertata, limitatamente per il l'Appartamento sub. 502, Piano Primo, la diversa distribuzione degli spazi interni nonché la realizzazione di una finestra in difformità ai titoli suddetti e per le quali opere non risultano essere state presentate richieste e/o istante in sanatoria (cfr. Allegato 15).

6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in conformità agli atti autorizzativi citati al punto precedente ed attualmente non presenta alcun tipo di abuso.

LOTTO 2 - Quota pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Per le difformità meglio descritte nel punto precedente, non risultano presentate al Comune di Tivoli istanze di condono o sanatoria. Altresì, sussiste la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001. In tal senso:

- Per l'Appartamento int. 1 sub. 2 P. T.

Redazione della C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., comprensiva di aggiornamento degli atti catastali (pratica Docfa).

- Pagamento diritti di istruttoria €. 200,00
- Sanzione per comunicazione tardiva €. 1.000,00
- Aggiornamento catastale (pratica Docfa) €. 500,00
- Competenze per Tecnico €. 1.000,00

Importo totale stimato per pratiche di regolarizzazione urbanistica **€. 2.700,00**

- Garage n. 2 sub. 5:

L'unità immobiliare risulta utilizzata a civile abitazione anziché garage. Per le stesse incongruenze, non ricorrendo le condizioni di cui al combinato disposto dagli art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e Art. 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47, dovrà essere ripristinata la situazione originaria (garage), come da progetto allegato all'Autorizzazione n. 209 del 11.10.1994.

Per quanto sopra, i costi relativi alla riconversione dell'effettivo utilizzo dei vani finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - urbanistica approvata, viene stimato in **€. 800,00**, considerati a corpo.

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Per le difformità meglio descritte nel punto precedente, non risultano presentate al Comune di Monteflavio istanze di condono o sanatoria. In tal senso, per le suddette variazioni eseguite e non regolarmente assentite, al fine del ripristino dello stato di regolarità urbanistica, si dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. - Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 6 del D.P.R.

380/2001 e s.m.i.. E' necessario altresì procedere alla redazione di un aggiornamento degli atti catastali in quanto, gli stessi, non risultano conformi allo stato di fatto.

I costi della suddetta procedura andranno detratti al valore dell'immobile e sono stimati come segue:

- Pagamento diritti di istruttoria	€. 200,00
- Sanzione per comunicazione tardiva	€. 1.000,00
- Aggiornamento catastale (pratica Docfa)	€. 500,00
- Competenze per Tecnico	<u>€. 1.000,00</u>
Importo totale stimato per pratiche di regolarizzazione urbanistica	€. 2.700,00

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

I beni pignorati compresi nei LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di proprietà.

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Non vi sono riscontri su particolari spese di gestione e di manutenzione se non le spese tipiche di manutenzione di un locale garage oltre alle usuali spese condominiali. Per

quest'ultime, si rimanda alla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio (cfr. Allegato 11).

LOTTO 2 - Quota di proprietà pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Per il LOTTO 2 e LOTTO 3 non vi sono spese particolari di gestione e di manutenzione se non le spese tipiche di manutenzione delle abitazioni.

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Per rispondere al quesito il sottoscritto ha eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico è stata condotta tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale. In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si è ritenuto di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati dell'Agenzia del Territorio, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco degli immobili oggetto della presente, hanno determinato la scelta di attribuire un valore di mercato facendo riferimento ai dati forniti dalla banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate. In tal senso, quest'ultimo costituisce una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblicità amministrativa e, più in generale, per il singolo

cittadino. Per quanto sopra, il procedimento estimativo utilizzato è il metodo comparativo diretto, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed i beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale:

- 100 % della superficie calpestabile;
- 100 % della superficie dei divisori interni (non portanti);
- 50% della superficie delle pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi).

Per le parti accessorie, sono stati previsti i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% per i balconi e terrazze coperte (chiusi da tre lati) per le verande e porticati;
- 60% per i locali accessori (cantine, depositi, garage ecc...);
- 15% per giardini e aree di pertinenza di appartamento (applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 5%).

LOTTO 1 - Quota di proprietà pari a 1/6 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.

Banca dati delle quotazioni immobiliari -



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ROMA Comune: Tivoli Fascia/Zona: Periferica/Villa Adriana - Ponte Lucano

Codice zona: D3 Microzona: 0 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2000	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1850	L	4,5	6	L
Box	Normale	900	1250	L	4	5,5	L

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare Quotazioni & Rendimenti (giugno 2018)

Comune Tivoli Zona Villa Adriana (ponte lucano)

Abitazioni e Ville Valori di Vendita Eu/mq

	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Abitazioni civili (In buono stato)	1.363	1.644	1.924
Box (in buono stato)	962	1.143	1.323

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo conto delle tabelle su riportate ed in considerazione dell'ubicazione e della consistenza del compendio pignorato, rispetto alla sua tipologia ed alla particolare fase di stagnazione del mercato immobiliare al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ricavato:

- Box Auto n. 25 Palazzina B - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 148, sub. 23, Via Venezia Tridentina, piano S1, interno 25, un **prezzo di mercato di €/mq. 1.000,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 29,00

Valore commerciale = mq. 29,00 x €. 1.000,00 = €. 29.000,00

Tutto ciò premesso, il valore del compendio immobiliare pignorato **LOTTO 1** ammonta a:

Valore commerciale del compendio = _____ € 29.000,00

Valore pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = € 4.833,33

Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato

per l'assenza della garanzia per vizi = € 4.833,33 - 10 % = € 4.350,00

LOTTO 2 - Quota pari a 1/6 delle unità immobiliari site nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.

Banca dati delle quotazioni immobiliari -



Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: ROMA Comune: Tivoli Fascia/Zona: Periferica/Villa Adriana - Ponte Lucano
Codice zona: D3 Microzona: 0 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2000	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1850	L	4,5	6	L
Box	Normale	900	1250	L	4	5,5	L

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare Quotazioni & Rendimenti (giugno 2018)

Comune Tivoli	Zona Villa Adriana (ponte lucano)	Valori di Vendita Eu/mq		
Abitazioni e Ville		2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Abitazioni civili (In buono stato)		1.363	1.644	1.924
Box (in buono stato)		962	1.143	1.323

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo conto delle tabelle su riportate ed in considerazione dell'ubicazione e della consistenza del compendio pignorato, nonché dello stato di manutenzione della singola unità immobiliare, rispetto alla sua tipologia ed alla particolare fase di stagnazione del mercato immobiliare al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ricavato:

- Per l'Appartamento interno 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 2, Via della Serena n. 59, Piano Terra, Interno 1, un **prezzo di mercato di €/mq. 1.100,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 100,00

Valore commerciale = mq. 100,00 x € 1.100,00 = € 110.000,00

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - amministrativa = - € 2.700,00

Valore commerciale = € 110.000,00 - € 2.700,00 = € 107.300,00

- Per l'Appartamento interno 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 3, Via della Serena n. 59, Piano Secondo (Primo in planimetria catastale), Interno 2, un **prezzo di mercato di €/mq. 1.300,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 107,00

Valore commerciale = mq. 107,00 x € 1.300,00 = € 139.100,00

- Per il Garage n. 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 4, Via della Serena n. 59, Piano Terra, un **prezzo di mercato di €/mq. 700,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 52,00

Valore commerciale = mq. 52,00 x € 700,00 = € 36.400,00

- Per il Garage n. 2 - Unità immobiliare sita nel Comune di Tivoli, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 5, Via della Serena n. 59, Piano Terra, un **prezzo di mercato di €/mq. 700,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 54,00

Valore commerciale = mq. 54,00 x € 700,00 = € 37.800,00

Costi relativi alla riconversione dell'effettivo utilizzo dei vani finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - urbanistica approvata (da civile abitazione a garage) = **- € 800,00**

Valore commerciale = € 37.800,00 - € 800,00 = € 37.000,00

- Per la corte sub. 7 ad uso esclusivo dei sub. 4 e sub. 3 - Area identificata nell'elaborato planimetrico, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 7: superficie mq. 98,50. Il Valore commerciale viene calcolato sulla base del valore a mq. dell'appartamento sub. 3 come segue: 15% fino a 25 mq., l'eccedenza calcolata al 5%.

(€ 325,00 x 25 mq.) + (€ 65,00 x 73,50 mq.) = € 12.902,50

Valore commerciale = € 12.902,50

- Per la corte sub. 8 ad uso esclusivo dei sub. 5 e sub. 2 - Area identificata nell'elaborato planimetrico, foglio n. 71, particella n. 787, sub. 8: superficie mq. 99,30. Il Valore commerciale viene calcolato sulla base del valore a mq. dell'appartamento sub. 2 come segue: 15% fino a 25 mq., l'eccedenza calcolata al 5%.

(€. 275,00 x 25 mq.) + (€. 55,00 x 74,30 mq.) = €. 12.902,50

Valore commerciale = **€. 10.961,50**

RIEPILOGO LOTTO 2:

Unità Immobiliare	Valore Commerciale	Quota pari a 1/6
- Appartamento int. 1 sub. 2	€. 107.300,00	€. 17.883,33
- Appartamento int. 2 sub. 3	€. 139.100,00	€. 23.183,33
- Garage n. 1 sub. 4	€. 36.400,00	€. 6.066,67
- Garage n. 2 sub. 5	€. 37.000,00	€. 6.166,67
- Corte esclusiva sub. 7	€. 12.905,50	€. 2.150,92
- Corte esclusiva sub. 8	€. 10.961,50	<u>€. 1.826,92</u>

Valore complessivo pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = **€. 57.277,84**

Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi = €. 57.277,84 - 10% = €. 51.550,06 = **€. 51.550,00 in arr.**

LOTTO 3 - Quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili siti nel Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47.

Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2



Provincia: ROMA Comune: Monteflavio Fascia/Zona: Centrale/Centro Storico (Via G. Marconi)

Codice zona: B1 Microzona: 0 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1150	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1050	L	2,5	3,5	L
Box	Normale	550	800	L	2,3	3,3	L

Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare

Quotazioni & Rendimenti (giugno 2018)

Comune Monteflavio

Valori di Vendita Eu/mq

	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Abitazioni civili (In buono stato)	802	962	1.123

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo conto delle tabelle su riportate ed in considerazione dell'ubicazione e della consistenza del compendio pignorato, rispetto alla sua tipologia ed alla particolare fase di stagnazione del mercato immobiliare al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ricavato:

- Per l'Appartamento - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio, foglio n. 21, particella n. 247, sub. 502, Via delle Cascine n. 47, Piano 1-2-3, un **prezzo di mercato di €/mq. 700,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 74,00

Valore commerciale = mq. 74,00 x € 700,00 = € 51.800,00

Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica finalizzata alla conformità tra lo stato di fatto e la situazione tecnico - amministrativa = - € 2.700,00

Valore commerciale = € 51.800,00 - € 2.700,00 = € 49.100,00

- Per il Garage - Unità immobiliare sita nel Comune di Monteflavio, foglio n. 21, particella n. 247, sub. 501, Via delle Cascine n. 47, Piano Terra, un **prezzo di mercato di €/mq. 500,00**, da applicare alla superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale: mq. 31,00

Valore commerciale = mq. 31,00 x €. 500,00 = €. 15.500,00

RIEPILOGO LOTTO 3:

Unità Immobiliare	Valore Commerciale	Quota pari a 1/6
- Appartamento	€. 49.100,00	€. 8.183,33
- Garage	€. 15.500,00	<u>€. 2.583,33</u>


Valore complessivo pari alla quota di proprietà pari a 1/6 = €. 10.766,67

Valore abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi = €. 10.766,67 - 10 % = €. 9.689,99 = €. 9.700,00 in arrot.

• **RIEPILOGO SINTETICO VALORI LOTTI**

LOTTO	VALORE QUOTA 1/6	VALORE QUOTA - 10%
1	€. 4.833,33	€. 4.350,00
2	€. 57.277,84	€. 51.550,00 in arr.
3	€. 10.766,67	€. 9.700,00 in arr.

• **ALLEGATI:**

- ALLEGATO 1 Verbali di sopralluogo.
- ALLEGATO 2/A Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Fabbricati – Comune di Tivoli, Via Tridentina n. 62 - Visura, planimetria ed estratto di mappa.
- ALLEGATO 2/B Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Fabbricati – Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59 - Visure, planimetrie, estratto di mappa ed elaborato planimetrico.
- ALLEGATO 2/C Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Fabbricati – Comune di Monteflavio (RM), Via delle Cascine n. 47 - Visure, planimetrie ed estratto di mappa.
- ALLEGATO 3 Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, ispezioni ipotecarie.
- ALLEGATO 4 Atto di Compravendita del 23.09.1972 a rogito Notaio Nicola Severini in Palombara Sabina, Rep. n. 200716, Racc. n. 4187, relativo agli immobili siti nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47.
- ALLEGATO 5 Atto di Vendita del 26.01.1963 a rogito Notaio Pietro Pomanti in Tivoli, Rep. n. 53306, relativo agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.
- ALLEGATO 6 Atto di Vendita del 11.10.1967 a rogito Notaio E. Campanini in Tivoli, Rep. n. 501, Atto n. 221 relativo agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59.
- ALLEGATO 7 Atto di Vendita del 29.12.1980 a rogito Notaio Antonino Spada in Tivoli, Rep. n. 7632, Racc. n. 2100, relativo all'immobile sito nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62.
- ALLEGATO 8 Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47
- ALLEGATO 9 Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via della Serena n. 59
- ALLEGATO 10 Documentazione urbanistica relativa agli immobili siti nel Comune di Tivoli, Via Venezia Tridentina n. 62
- ALLEGATO 11 Documentazione e informazioni acquisite dall'Amministrazione del Condominio Via Venezia Tridentina n. 62 – Tivoli.
- ALLEGATO 12 
- ALLEGATO 13 Servizio fotografico.

Studio Tecnico Geom. Fabrizio Refrigeri

Via dei Monasteri n° 37 - 00028 - Subiaco (Rm)

Largo Piero Bargellini n. 53 - 00142 - Roma

Phone +39.345.4403343

E - Mail : geom.refrigeri@gmail.com fabrizio.refrigeri@geopec.it

- ALLEGATO 14 Elaborato grafico con evidenziate le difformità - Lotto 2 - Appartamento sito nel Comune di Tivoli, Via delle Serena n. 59, Piano Terra, interno 1, sub. 2.
- ALLEGATO 15 Elaborato grafico con evidenziate le difformità - Lotto 3 - Appartamento sito nel Comune di Monteflavio, Via delle Cascine n. 47, Piano Primo, sub. 502.
- ALLEGATO 16 Copia invio a mezzo p.e.c. al creditore e a mezzo R/R al debitore.

Il sottoscritto CTU ritenendo di aver soddisfatto l'incarico, avendo adempiuto alle disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari con la suesposta relazione, corredata dei documenti ed elaborati, per cui la congeda e in fede la sottoscrive, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Subiaco, li 27 settembre 2018.

Il C.T.U.

Geom. Fabrizio Refrigeri

