

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE

Causa civile R.G. n° 4359/2010

UDIENZA di RINVIO: 10/12/2013

Giudice: dott.ssa DI GIULIO

Il sottoscritto Arch. RICCI Antonello, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n° 13608

PREMESSO CHE

- il giorno 12/06/2012 è stato affidato allo scrivente l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione in oggetto;
- sono stati proposti i quesiti di cui a pagina 2;
- sono stati presi in visione i fascicoli delle parti;
- le operazioni peritali sono iniziate il 25/07/2012 con il sopralluogo presso l'abitazione oggetto di perizia, e concluse con un ulteriore sopralluogo il 11/07/2013.

ESPONE

la relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Tivoli, ottobre 2013

Il CTU Arch. RICCI Antonello

QUESITI

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
2. **provveda**, quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo di fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;
3. **indichi** l'ESPERTO se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere il titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

4. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
5. **descriva**, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
6. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
7. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
8. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
9. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

- urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
10. **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
11. **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
12. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni della locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
13. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
14. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto

riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di acquisire i dati necessari allo svolgimento del lavoro finalizzato alla evasione dell'incarico, il sottoscritto ha operato come segue:

1. Ha fatto visure in Conservatoria ed in Catasto, riguardanti la consistenza, la provenienza dei beni, nonché l'attuale titolarità dei beni da stimare.
2. Ha fatto ricerche in Catasto per ottenimento di planimetrie e visure aggiornate.
3. Ha fatto istanza al Catasto per il declassamento da del sub 503, da A8 ad A7, l'istanza è stata respinta.
4. Ha fatto richiesta al Comune di dei titoli di legittimazione urbanistica.
5. Ha fatto due sopralluoghi sul posto per valutare lo stato dei luoghi.
6. Ha fatto ricerche sui costi del mercato immobiliare.
7. Ha fatto lavoro di studio per organizzare i dati e poter evadere i Quesiti.
8. Ha inviato la perizia alle parti concedendo più di venti giorni per eventuali osservazioni e/o note, che non sono state prodotte.

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al Quesito "1"

Dall'ispezioni ipotecarie, che vengono allegate, effettuate in data 02/07/2012, 11/07/2013 e 10/10/2013 presso la Agenzia del Territorio, viene confermato quanto risulta dal certificato notarile (del 01 aprile 2011) del Dott.ssa Maria Antonietta Cavallo Notaio in Roma.

Si dichiara a tale proposito che la documentazione risulta essere completa e che

- 
1. appartamento in villa posto al piano 1,2,3, interno 3, identificato al catasto del comune di Formello al foglio 4, particella 318, sub 503, categoria A/8, consistenza 6,5 vani e rendita 1.644,92 €;
 2. appartamento in villa posto al piano terra, interno 1, identificato al catasto del comune di Formello al foglio 4, particella 318, sub 506, categoria A/7, consistenza 13 vani e rendita 2.215,60 €;
 3. garage, e disimpegno al piano S1, identificato al catasto del comune di Formello al foglio 4, particella 318, sub 504, categoria C/6, consistenza 90 mq e rendita 26,96 €, di pertinenza del sub 506;
 4. corte esterna comune ai sub 503, 504 e 506 identificata al catasto del comune di Formello al foglio 4, particella 318, sub 505;

Risposta al Quesito "2"

Per quanto riguarda il quesito 2, il Custode, avv. Mariani Mirko, ha inviato al signor  la richiesta a rendere disponibile al sopralluogo per il giorno 25/07/2012, alle ore 15,00, l'appartamento anzidetto, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata entrambe presso la residenza dello stesso. La raccomandata con ricevuta di ritorno è stata contestualmente inviata anche

all'Avvocato della parte attrice dott. Ianari per informarlo del giorno dell'inizio delle operazioni peritali.

Risposta al Quesito “3”

L'elenco dei beni del ██████████ in Comune di Formello, sono:

1. appartamento in villa posto al piano 1,2,3, interno 3, identificato al catasto del comune di Formello al foglio 4, particella 318, sub 503, categoria A/8, consistenza 6,5 vani e rendita 1.644,92 €;
2. appartamento in villa posto al piano terra, interno 1, identificato al catasto del comune di Formello al foglio 4, particella 318, sub 506, categoria A/7, consistenza 13 vani e rendita 2.215,60 €;
3. garage, e disimpegno al piano S1, identificato al catasto del comune di Formello al foglio 4, particella 318, sub 504, categoria C/6, consistenza 90 mq e rendita 26,96 €, di pertinenza del sub 506;
4. corte esterna comune ai sub 503, 504 e 506 identificata al catasto del comune di Formello al foglio 4, particella 318, sub 505;

Risposta al Quesito “4”

Sugli immobili pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè altresì oneri di natura condominiale;

Risposta al Quesito “5”

Nel primo sopralluogo effettuato in data 25/07/2012 alle ore 15,00, presso l'abitazione sita nel Comune di Formello, in via degli Olmi civ. 1 e 3, villa bifamiliare con ampia corte esterna e piscina, divisa in due unità immobiliari, siamo stati accolti dal ██████████ che mi ci ha mostrato la villa con le sue

pertinenze. Erano presenti oltre al sottoscritto CTU, arch. Ricci Antonello, il Custode avv. Mirko Mariani e [REDACTED] Ho provveduto ad eseguire il rilievo metrico ed il servizio fotografico. Le due unità immobiliari, originate dal frazionamento di una villa unifamiliare, sono così composte:

- ▣ sub 506, piano terra (di 305 mq lordi) composto da un grande spazio centrale, soggiorno cucina e pranzo, che si affaccia sul giardino con piscina, che vi entra anche dentro e che separa da un lato la parte data in affitto e dall'altra la camera da letto matrimoniale con due bagni annessi. La porzione data in affitto circa 110 mq, è indipendente e consiste di 3 camere tre bagni, cucina, soggiorno pranzo e corridoio centrale di distribuzione; è resa autonoma dal resto dell'abitazione dalla chiusura di una porta. Ha accesso indipendente dal giardino.
- ▣ sub 503 su tre livelli composto al piano primo di 76 mq lordi, di soggiorno/pranzo, cucina, camera con bagno e di un ampio terrazzo di mq 206 al quale si accede, tramite due scale, dal giardino e dalla piscina; al piano secondo di mq 45 lordi composto dalla camera da letto matrimoniale, disimpegno, bagno e due terrazzi di mq 9 e 12; al piano terzo che ospita lo studio di 39 mq ed un terrazzo di mq 18.
- ▣ sub 504 composto al piano seminterrato da un garage e disimpegno di mq 80 e da due vani tecnici uno idrico e l'altro termico; vi si accede internamente per mezzo di una scala a chiocciola posta in un angolo del piano terra (sub 506) ed esternamente attraverso la porta del garage.
- ▣ sub 505 comune ai tre sub citati è il giardino di circa 2600 mq netti più la piscina di mq 130.

Gli immobili citati risentono del passare degli anni e della mancata manutenzione che soprattutto negli ultimi periodi è venuta meno. Originariamente era una villa unifamiliare di lusso con un ampio giardino e piscina, ora è composta di due unità immobiliari con il giardino e la piscina in comune. Nel complesso lo stato di manutenzione è discreto.

Risposta al Quesito “6”

I dati catastali riportati nelle visure sono aggiornati e corretti. Il CTU ha fatto istanza di declassamento del sub 503 dalla classe A8 (ville unifamiliari) ad A7, ma è stata respinta dall'Ufficio Provinciale del Territorio ed inoltre si riservano entro gennaio di eseguire il collaudo per la congruità in A7 dell'altra unità.

Risposta al Quesito “7”

Non vanno aggiornati i dati catastali.

Risposta al Quesito “8”

Lo strumento Urbanistico in vigore nel Comune di Formello è il PRG, l'immobile ricade in Zona C3R (zone edificate di cui si propone il recupero) in località "Castelli".

Risposta al Quesito “9”

La costruzione risulta essere regolarmente realizzata con licenza edilizia n. 363/1971 rilasciata dal Sindaco del comune di Formello;

- in data 30/06/1987 è stata presentata domanda di Condonò edilizio ai sensi della L. 47/1985 ;
- in data 27/02/1995 è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/1994;
- in data 22/07/2004 sono state rilasciate le Concessioni Edilizie in Sanatoria per le domande di condono edilizio sopra citate e che dette concessioni riportano rispettivamente i numeri 1756/04-S e 1757/04-S;

- ▣ in data 26/06/2009 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, pratica pervenuta con prot. 6200 del 20/04/2009 per frazionamento di unità immobiliare catalogata con il n. 38/09, tale DIA risulta scaduta non avendo comunicato la regolare fine dei lavori.

Risposta al Quesito “10”

Visto che si tratta di due unità immobiliari, anche se hanno parti in comune, possono essere vendute in lotti separati.

Risposta al Quesito “11”

L'immobile al piano terra è ulteriormente divisibile, frazionando urbanisticamente e catastalmente l'appartamento che oggi è stato affittato, così come era stato fatto con la DIA prot. 10254 del 16/06/2009, che risulta scaduta e quindi priva di efficacia.

Risposta al Quesito “12”

Una porzione dell'immobile al piano terra è gravata da contratto di locazione.

Risposta al Quesito “13”

L'appartamento individuato al sub 503 è occupato dal [REDACTED] e una porzione dell'appartamento individuato al sub 506 dall'inquilino che è in affitto.

Risposta al Quesito "14"

Tenuto conto della tipologia e della consistenza dell'immobile individuato, si ritiene idoneo basare la stima sul criterio comparativo che trae il suo risultato da valori ricavati da documenti relativi a contrattazioni di immobili simili e con situazioni analoghe, pertanto beni che godono di legittimità urbanistica.

Le quotazioni utilizzate sono desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: nel Comune di Formello non è riportata la zona Castelli ove insiste l'immobile oggetto di perizia, ma è una zona di pregio immersa nel verde, a ridosso del centro e può essere assimilata come valori alla zona le Rughe i cui valori oscillano: Suburbana/Le Rughe, tipologia ville e villini, tra un minimo di € 2.700,00 e un massimo di € 3.700,00.

In base all'indagine da me effettuata e considerando lo stato di non buona conservazione, alcune finiture datate dell'immobile, ma altresì la presenza di un ampio giardino con piscina condominiale il sottoscritto CTU ha individuato come il più probabile valore di mercato in una libera contrattazione è di 3.000,00 €/mq.

Valutazione del sub 506 e 504 che vi è associato:

sito al piano terra di via degli Olmi n. 1, censito al catasto al F4 p.lla 318 sub 506, cat. A/7, cl. 3, R.C. € 2.215,60, e al piano S1 via degli Olmi 3. censito al catasto al foglio 4, p.lla 318, sub 504 cat. C/6.

Superficie lorda commerciale del piano terra = mq 305; superficie del garages e del disimpegno = mq 80 che ragguagliati al 50% danno mq 40;

il valore più probabile, arrotondato ai 100 Euro, è 3.000,00 €/mq. Il valore dell'unità immobiliare si deduce moltiplicando la superficie intera ragguagliata (abitazione più garage = mq 305+40= mq 345) per il valore al mq; il valore risultante è di € (mq 345 x €/mq 3.000,00) = **€ 1.035.000,00.**

Valutazione del sub 503:

sito ai piani primo, secondo e terzo di via degli Olmi n. 3, censito al catasto al F4 p.lla 318 sub 503, cat. A/7, cl. 3, R.C. € 26,96 .

Superficie abitabile del piano primo = mq 79 e mq 206 di terrazzo che viene ragguagliato al 30% fino a 25 mq e al 10% oltre l'eccedenza (mq 25,6); superficie abitabile piano secondo = mq 45 e terrazzi di mq 21 ragguagliati al 30% (mq 6,30); superficie abitabile piano terzo = mq 39 e mq 18 di terrazzo, ragguagliato al 30% (mq 5,4);

Sommando abbiamo $79+45+39+25,6+6,3+5,4= 210,3$ mq lordi commerciali.

Il valore più probabile, arrotondato ai 100 Euro, è 3.000,00 €/mq. Il valore dell'unità immobiliare si deduce moltiplicando la superficie intera ragguagliata (abitazione più i terrazzi = mq 210,3) per il valore al mq; il valore risultante è di € (mq 210,3 x €/mq 3.000,00) = **€ 630.900,00**.

Valutazione del sub 505:

sito al piano terra di via degli Olmi n. 3, censito al catasto al F4 p.lla 318 sub 505, è la corte comune ai sub 503, 504 e 506. Essendo un bene comune non gli viene attribuito un valore, ma ha contribuito ad individuare il più probabile valore di mercato al mq, così come ha fatto la piscina. Il giardino ha la potenzialità, nell'angolo nord, di sviluppare il piano casa costruendo un manufatto di 70 mq.

Valutazione complessiva = € 1.035.000,00 + € 630.90,00 = € 1.665.900,00.

CONCLUSIONI

Si ritiene che con il la risposta al Quesito "14" la Perizia sia conclusa in maniera adeguata alla situazione, in quanto i Beni sono individuati e valutati ai sensi dei quesiti del Giudice.

ELENCO ALLEGATI

La presente relazione si compone di n° 14 pagine dal sottoscritto timbrate, firmate e numerate dalla n° 1 alla n° 14 ed ha allegati:

1. Piante per misurazioni scala 1/100;
2. servizio fotografico, dalla fotografia n. 1 alla fotografia n. 56;
3. verbale del sopralluogo del 25/07/2012 e 11/07/2013;
4. Istanza di declassamento;
5. Estratto di Mappa aggiornato;
6. Visure della Conservatoria;
7. Banca dati delle quotazioni Immobiliari;
8. Piante Catastali;
9. Visure Catastali aggiornate;
10. Concessioni in sanatoria e Dia;
11. Dettagliata descrizione del bene in tre copie di cui al quesito 1 per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
12. Contratto di affitto;
13. CD-rom contenente la perizia con tutti gli allegati.

TANTO DOVEVASI AD EVASIONE DELL'INCARICO RICEVUTO.

Tivoli ottobre 2013

Il CTU Arch. RICCI Antonello