

# **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'esecuzione  
Dr.ssa LIBERATI**



**R.G. Es N.251/2022**

**Dott. Ing. Paolo Terrone**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa LIBERATI**



**R.G.Es N.251/2022**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Terrone, consulente tecnico d'ufficio nel giudizio in oggetto, con studio in Guidonia Via Montecelio 31, cap 00012, tel. 0774 345110, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 15529

**PREMESSO**

che, dopo essere stato nominato Esperto Estimatore nella causa di cui in epigrafe, con ordinanza del 21 Febbraio 2023, dichiarandosi disposto ad accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito telematicamente il 23 Febbraio 2023 e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come riportato nel decreto di nomina come di seguito.

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni );

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile



sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell’Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l’atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di **comproprietà**(specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell’esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
  - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; **in particolare, laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;**



- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l'esperto estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

### 3. verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune**:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica **individuando il titolo legittimante l'immobile**;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;
- f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato



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

5. verificare, mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica

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

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato

7. accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale**:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);



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

9. verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale**:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse a detti pignoramenti;

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

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

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

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del Catasto) e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)



- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all’art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;



- d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c., indicando all'esito di apposite ricerche: - tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale; - la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove siano variati; - laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;
- e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- f) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
- g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata o alle risultanze delle visure catastali;
- h) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:



- individuazione dei vincoli urbanistici gravanti sull'immobile, alla luce degli strumenti urbanistici riscontrati;
  - indicazione del titolo edilizio legittimante l'immobile o attestare l'inesistenza dello stesso, avendo cura in quest'ultimo caso di valutare se l'immobile sia totalmente abusivo e se tale abusività sia sanabile o meno;
  - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
  - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
  - potenzialità edificatorie del bene
  - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
- i) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
- l) accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020;
- m) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
  - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;



- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
  - abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
  - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti da eventuali rifiuti, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- n) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;
- p) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;
- 11.** eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;
- 12. depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal



ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico; In particolare, si onera l'esperto di depositare unitamente alla perizia di stima, quali allegati della stessa, ogni documento utilizzato per le verifiche oggetto di incarico e in ogni caso il titolo di provenienza della parte eseguita, l'estratto dell'atto di matrimonio della parte eseguita ove si tratti di persona fisica, le visure storiche catastali di ciascuno dei beni pignorati, le ispezioni ipotecarie aggiornate di ciascuno dei beni pignorati, la documentazione urbanistica ed edilizia utilizzata per le relative valutazioni inerenti al compendio pignorato (titolo di legittimazione, provvedimenti di sanatoria, certificato di destinazione urbanistica dell'area, ecc.).

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



**16.** partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Al sottoscritto veniva concesso il termine di giorni 45 prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, per l'invio alle parti della relazione (5 Settembre); successivo termine di 15 gg alle parti per la trasmissione al perito delle note (20 Settembre) e termine di 20 gg prima dell'udienza per il deposito in Cancelleria. (30 Settembre )

La data di inizio delle operazioni peritali veniva fissata, concordemente al custode e comunicata a cura dello stesso custode, per il giorno 30 Marzo 2023 presso i luoghi di causa.

La data della successiva udienza veniva fissata per il giorno 20 Ottobre 2023 poi prorogata al 23 Febbraio 2024.

### **ESPONE**

qui di seguito la relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

### **RELAZIONE**

La relazione è composta di n° 26 pagine ed è suddivisa nelle seguenti parti:



## Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno comportato n° 1 accesso (30.03.2023) condotto unitamente al custode; di detto sopralluogo è stato redatto verbale.

Sono state poi eseguite ispezioni ipotecarie per verificare le iscrizioni ed è stata estratta la trascrizione dell'atto di compravendita (*Allegato n° 2.1*).

Ulteriore attività peritale eseguita, preliminarmente all'accesso, è stata quella di interrogazione delle banche dati per l'ottenimento delle visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione e delle relative planimetrie per poterle confrontare con la situazione riscontrata *in situ* (*Allegati n° 3-4*). Inoltre, è stata estratta Ortofoto dell'Immobile (*Allegato n° 6*).

Inoltre è stata fatta richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Fonte Nuova di copia dei titoli autorizzativi per verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato; i documenti sono stati ricevuti via pec. . (*Allegati 9*).

Poi, è stata eseguita indagine presso il Borsino immobiliare per la verifica dei prezzi di mercato al fine di confrontarli con quelli della Banca dati OMI investigata. (*Allegato n° 8-8.1*).

L'accesso del 30.03.2023, come comunicato all'esecutato a mezzo di raccomandata A/R, è stato un sopralluogo presso i locali di Via XXV Luglio 63 in Fonte Nuova in cui, vista la disponibilità dell'esecutato pur non presente, è stato possibile prendere visione dei locali pignorati sia dall'esterno che dall'interno.

L'esecutato ha prodotto copia dell'atto di compravendita (*Allegato n° 2.2*), di cui era già stata reperita trascrizione (*Allegato n° 2.1*). La moglie dell'esecutato presente ha comunicato che l'appartamento è regolamentato da condominio ed è nella disponibilità dell'esecutato. E' stato richiesto estratto conto delle spese all'amministratore. (*Allegato 11*).

Nel corso dell'accesso sono stati eseguite misurazioni e rilievi fotografici; si restituiscono i rilievi planimetrici e fotografici dell'appartamento. (*Allegati 7-5*).



Come disposto dal G.E., il CTU ha inviato alle parti via posta certificata la relazione peritale. Si restituiscono prova dell'invio alle parti e ricezione della relazione da parte dell'esecutato. *(Allegati n° 12-13).*

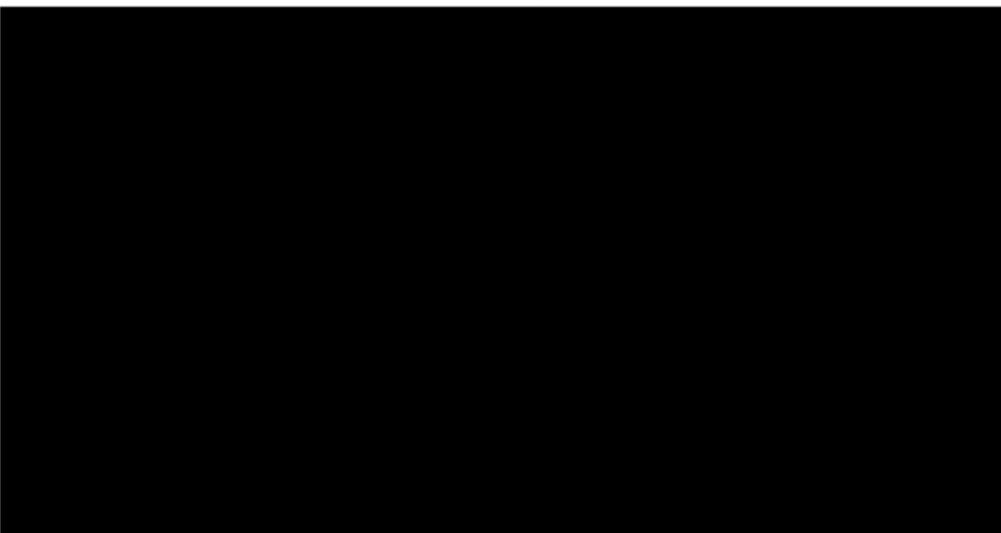
Nessuna osservazione è pervenuta.



## Relazione

0) Nel fascicolo è presente la **Certificazione notarile, a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari** alla data del 26 Agosto 2022; in essa è riportato che **proprietario** dell' immobile pignorato è [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni; viene riportato che il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita a rogito del notaio Simonetta Torina il 27.07.1989 [REDACTED] **provenienza** è ricostruita oltre il ventennio

Sui beni gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli:



È stata acquisito l'elenco delle Ispezioni ipotecarie e la trascrizione del titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito notaio Torina Simonetta) (*Allegato 2-2.1*).

In data 18.9.2023 è intervenuto nel procedimento l'Agenzia delle Entrate -Riscossione come da documenti in atti.

Dalla verifica di corrispondenza tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile attestante la titolarità del debitore esecutato e la visura



catastale, risulta congruità dei dati catastali anche se la visure catastale storica della cantina riporta ancora i precedenti proprietari. Il posto auto, da atto di compravendita è parte della plla 1323 e catastalmente è su Ente Urbano, mentre da atto di pignoramento è alla Plla 1320 e sulla relazione notarile non è elencato. Dall'osservazione dei luoghi sembra che il parcheggio auto giaccia addirittura sulla plla 1319 o 1325 (*Allegato n° 3*).

Per quanto concerne poi la conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate al Comune ed estratte in questa fase, la stessa è stata verificata nel corso dell'accesso

**10a-b)** I beni pignorati sono: A) Appartamento in Via XXV Luglio 63, piano 3 al Catasto fabbricati di Fonte Nuova Sez MEN Fg 35 P.lla 1159 sub 28 cat A2 classe 3 superficie catastale 66 mq rendita € 444,15 come da Visura storica per immobile e planimetria catastale (*Allegato n° 3.1-4.1*). Come si può osservare dalla restituzione satellitare l'immobile di cui i cespiti fanno parte affaccia a NE- su Via XXV Luglio, ad E scala condominiale, ed a W affaccia sul parcheggio condominiale plla 1325-1319. B) Cantina in Via XXV Luglio 63, piano S1 al Catasto fabbricati di Fonte Nuova Sez MEN Fg 35 P.lla 1159 sub 23 cat C2 classe 6 superficie catastale 8 mq rendita € 7,59 come da Visura storica per immobile e planimetria catastale (*Allegato n° 3.2-4.2*). Come si può osservare la cantina confina con le cantine 11, 13 e con il corridoio comune. C) Posto auto scoperto di circa 18 mq ubicato nella corte comune L'appartamento pignorato, con ingresso condominiale da XXV Luglio è al terzo piano mentre la cantina è al piano S1. Si restituisce immagine satellitare del compendio in cui giacciono i beni pignorati con individuazione dell'appartamento. (*Allegato n° 6*)

**10c)**-All'atto del sopralluogo si è verificato che l'immobile era occupato dal debitore esecutato .

**10d-e-f)**-Non risultano vincoli che rimangano a carico dell'acquirente pertanto non debbono essere cancellati. Poiché l'immobile è parte di condominio costituito ci si è rivolti all'amministratore per ricevere la situazione



debitoria; Si allega l'estratto conto ricevuto (*Allegato n° 11*) al 7 aprile 2023 da cui si evince che non ci sono pendenze se non la seconda rata di gestione ordinaria 2023 pari a € 171,00 ed il saldo dei lavori straordinari sul lastrico per € 499,00.

Totale € 670,90.

**10g)**-I beni non risultano gravati da censo-livello, né uso civico .

**10h)**-Per la regolarità urbanistica ed edilizia si riferisce che, l'immobile di cui l'appartamento è parte è stato edificato in forza della Licenza di Costruzione n° 22 del 16.5.1977 e varianti n° 611 del 11.2.1982 . e n° 988 del 6.10.1983 (*Allegati n° 9.1-9.2-9.3*) dove si osserva che i disegni di progetto della licenza originaria e della variante 611 sono scambiati; il fabbricato è stato dichiarato abitabile con licenza rilasciata il 11.1.1985 (*Allegati n° 9.4*). A seguito di variazione di destinazione da soffitta ad abitazione, come alla denuncia n° 059787 del 14.6.1989, è stata presentata domanda di sanatoria Prot 08457 del 2.3.1986; sono stati poi pagati tutti le oblazioni dovute ma Su richiesta il Comune dichiara che la pratica risulta "fuori posto" quindi non disponibile alla visura. (*Allegati n° 9.5*).

Rispetto a quanto autorizzato con varianti del 11.2.1982 e del 6.10.1983 l'altezza del piano soffitta misurata è differente da quanto autorizzato (2,70 m anziché 2.20 m).

Non avendo a disposizione l'elaborato allegato alla Sanatoria si raffronta l'esistente con la Planimetria catastale del 4.11.2008 di cui all'allegato 4.1.

Si osserva un differente distribuzione degli spazi e la presenza di un Bagno in camera regolarizzabile con CILA postuma ex art 6 bis DPR 380/2001

**Non avendo a disposizione la pratica di sanatoria (*Allegati n° 9.5*), non si è in grado di definire se sia stata rilasciata concessione e cosa sia autorizzato**

Non si riscontra Certificato di agibilità per l'appartamento

Sui beni pignorati non gravano vincoli paesaggistici né archeologici né beni culturali (*Allegato n° 10*).



## **RELAZIONE DI STIMA DEI BENI**

La stima dei beni in oggetto viene effettuata applicando il metodo di stima di confronto ( Market Comparison Approach) che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- Individuazione di prezzi di compravendita di beni analoghi;
- Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Nella ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire ai singoli beni oggetto di stima, si ritiene attendibile fare riferimento a:

Quotazioni assunte mediante indagine di mercato effettuate presso operatori immobiliari esercenti nel territorio e per immobili di caratteristiche simili e/o analoghe, da confrontare con i prezzi ufficiali desumibili dalla Banca dati dell’Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato immobiliare; indagini tese ad accertare per i singoli immobili i valori di mercato unitari medi riferiti all’unità di consistenza che, per le specifiche valutazioni estimative, è assunta al metro quadrato di “ Superficie commerciale”; quale superficie totale dell’immobile in esame, somma della superficie totale residenziale e di quella totale per servizi ed accessori esclusivi ragguagliata ad essa mediante l’applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento; ovvero:

$$S_{com} = S_{lr} + \sum K_i \times S_i$$

Con:

- $S_{lr}$  Superficie lorda residenziale;
- $K_i$  Coefficiente di ragguaglio per servizi ed accessori esclusivi;
- $S_i$  Superfici lorde per servizi ed accessori esclusivi ( balconi, terrazzi, cantine, soffitte, lastrici solari etc.);

Tali valori di mercato unitari medi vengono assunti ed esposti per ogni singolo immobile nell’ambito della specifica valutazione del bene.

Nella valutazione delle superfici commerciali si terrà conto dei seguenti coefficienti  $K_i$  secondo quanto disposto dall’Agenzia del Territorio che adotta il



principio di riferimento del DPR 138 del 23.3.1998 per la determinazione della consistenza

Autorimesse	$K_i = 0,50$
Pertinenze di Ornamento (Terrazze, Balconi, portici, tettoie, giardini)	
Comunicanti ( fino a 25 mq)	$K_i = 0,30$
(oltre i 25 mq)	$K_i = 0,10$
Non Comunicanti ( fino a 25 mq)	$K_i = 0,15$
(oltre i 25 mq)	$K_i = 0,05$
Pertinenze accessorie (Cantine, box, locali di deposito, soffitte )	
Comunicanti	$K_i = 0,50$
Non Comunicanti	$K_i = 0,25$
Superficie scoperta -corte	
(fino alla superficie dell'Unità immobiliare)	$K_i = 0,10$
(oltre la superficie dell'Unità immobiliare)	$K_i = 0,02$
Inoltre si assume per le Costruzioni non autorizzate	$K_i = 0,00$

Il valore degli immobili viene determinato come segue:

$$V_{Fi} = k \times V_f \times S_c$$

dove

$V_{Fi}$	Valore del fabbricato
$K$	coefficiente dipendente dalla percentuale dei lavori eseguiti rispetto a quelli necessari a completare l'immobile
$V_f$	valore unitario dell'immobile finito
$S_c$	superficie commerciale

Va precisato, però, che la stima del valore delle singole unità è stato effettuato in considerazione dello stato attuale e non certo al lordo delle modifiche, migliorie, o danneggiamenti apportate con capitali propri o nel corso degli anni dai fruitori ovvero provocati per scarsa manutenzione o incuria dagli stessi.



Il riferimento per il prezzo /mq è nella forbice proposta dal Listino Ufficiale redatto dall'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) identificato per ogni Comune; nello specifico per il Comune di Fonte Nuova Zona Centrale (*Allegati n° 8*), 2^ semestre 2022 (ultimo valore disponibile) raffrontato con i prezzi desunti da indagini di mercato presso agenzie immobiliari di Zona (Borsino Immobiliare (*Allegati n° 8.1*))

### **10m) Stato dei luoghi**

Nel corso dell'accesso è stato possibile osservare lo stato degli immobili di cui si restituisce documentazione fotografica (*Allegato n° 5*).

L'appartamento è una porzione di condominio a quattro livelli di cui l'ultimo, precedentemente destinato a soffitta, sito in Via XXV Luglio, Fonte Nuova; si trova in una posizione centrale della cittadina di Fonte Nuova, a 1 km dal palazzo comunale; è a 7 km circa dal Raccordo Anulare, è distante 16 km dalla stazione ferroviaria di Settebagni posta sull'anello ferroviario che conduce all'aeroporto di FCO e alle stazioni della metropolitana; essendo in centro ci si può muovere anche a piedi dall'immobile per raggiungere le attività di tipo commerciale e/o terziario.

La struttura della palazzina è realizzata in travi e pilastri in cls tamponato, con solai in latero cemento. La copertura è un tetto piano. (*All.to n° 5*).

Immobile in zona urbana con finiture interne di ottima qualità; esternamente rifinito in cortina, finestre in legno con vetro singolo e con persiane in legno, porta di accesso blindata, termoautonomo con climatizzatori. Internamente intonacato e tinteggiato ad eccezione del bagno dove sono posate maioliche sulle pareti fino a 2 m di altezza, con pavimenti in ceramica ovunque, porte in legno. La camera e la cucina hanno finiture di pregio con rivestimento in mattoncini e/o pietre ornamentali e cotto (*Allegato n° 5*)

Si rileva ovunque un buono stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento. In alcuni angoli si osservano macchie di efflorescenze e distacchi di tinta sul solaio di copertura che richiedono interventi di carteggiatura e pittura. (*Allegato n° 5*).

Nel complesso si stimano interventi per un costo complessivo di circa **500 euro**.



Non è presente l'attestazione di costruzione nel rispetto della Normativa relativa al contenimento energetico (L 10/91 o 192/2005), né è dotato di attestato di prestazione energetica; pur essendo presente l'interruttore differenziale salvavita il proprietario non è stato in grado di fornire certificazione impianti secondo il DM 37/2008 o Legge 46/90.



## STIMA DEGLI IMMOBILI

**App. P.3Fg 35 p.lla n.1159 sub 28 Cat A2 Via XXV Luglio S. Catast. 66 mq**

### Consistenza

Dall'osservazione dei luoghi e della planimetria catastale, l'appartamento si compone di due camera da letto, salone con angolo cucina, due bagni, disimpegno, due balconi. Fa parte del compendio proposto anche la proprietà delle parti comuni indivise della palazzina, una cantina al piano seminterrato e un posto auto scoperto.

	VANI PRINCIPALI	PERTINENZE DI ORNAMENTO	PERTINENZE ACCESSORIE	SUPERFICIE PERTINENZE mq	SUPERFICIE ACCESSORI mq	SUPERFICIE ABITABILE mq	SUPERFICIE UTILE mq	
Appartamento Via XXV Luglio 63 P3 Int 12 Fonte Nuova	Salone					13,47		
	Cucina					6,48		
	Letto 1+ WC					15,21		
	Bagno					4,84		
	Letto 2					10,08		
			Terrazzo 1		19,71			
			Terrazzo 2		60,45			
				Cantina		7		
				Posto auto	18			
			Comunicanti	Fino a 25 mq	<b>25,00</b>			7,50
				Oltre i 45 mq	<b>55,16</b>			5,52
					<b>18,00</b>	<b>7,00</b>		6,25
		Corte fino a					0,00	
	10%	Incremento per muri perimetrali ed interni				<b>50,08</b>	55,09	
						<b>TOTALE</b>	<b>74,35</b>	

Come si osserva la consistenza riscontrata a seguito di misurazioni ed osservazione degli ambienti grossomodo corrisponde a quella riportata sulle visure catastali (*Allegato n° 3*) in cui l'appartamento risulta essere di 66 mq catastali comprese le aree scoperte a cui vanno aggiunte la cantina ed il posto auto scoperto.



## VALORE UNITARIO DEGLI IMMOBILI

Come detto sono state effettuate analisi di mercato presso le agenzie immobiliari di zona le cui stime unitarie per immobili a destinazione residenziale si riportano di seguito :

Borsino Immobiliare (*Allegato n° 8.1*) €/mq ≈ **1020-1.570**

Ma lo scrivente ha ricercato i valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) perché ha considerato la consistenza sulla scorta delle Istruzioni della stessa Agenzia

Si riportano i valori OMI 2<sup>^</sup> sem 2022 (*Allegato n° 8*) relative alla zona per:

Abitazioni Civili (A2) €/mq 1.100 -1.600

Ponendosi ad un valore medio alto della forbice proposta dall'OMI in quanto si tratta di appartamento datato per la costruzione, ben rifinito esternamente ed internamente, in zona centrale, si ritiene che una valutazione corretta della quota parte residenziale al finito sia di €/mq 1.350 con un coefficiente dipendente dallo stato di finitura pari a 1,00.

### Valutazione

**Tale valutazione viene eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia autorizzato**

Appartamento P3+Cantina+Posto auto

-Superficie commerciale	$S_{com} = 75,00$ mq
-Valore unitario al finito	$V_F = \text{€/mq } 1.350,00$
-Coefficiente dipendente dallo stato di finitura	$K = 1,00$

Da cui il valore stimato è :

$$V_A = 1,00 \times 1.350,00 \times 75,00 = \text{€ } \mathbf{101.250,00}$$



Per completezza lo scrivente sottopone anche il prezzo abbattuto del 5% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per Vizi,

$$V_A = V_{A1} \times (1-10\%) = \mathbf{\text{€ } 91.125,00}$$

.Al quale vanno detratti € 500 per lavori di risistemazione dei locali (cfr. pag. 20) e le spese condominiali in sospeso pari a € 670,90 (cfr. pag. 17)

La vendita potrà essere fatta in unico lotto.

**Lotto 1: Appartamento P3 con cantina e posto auto scoperto      € 89.954,10**



## Allegati

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Allegato 1 Verbale delle operazioni peritali del 30.03.2023
- Allegato 2 Elenco ispezioni ipotecarie
- Allegato 2.1 Trascrizione Atto di compravendita [REDACTED]
- Allegato 2.2 Atto di compravendita rogito Notaio Simonetta Torina del 12.07.1989
- Allegato 3 Estratto di Mappa Fg 35 Plla 1159
- Allegato 3.1 Vis. storica Fg 35 Plla 1159 Sub 28 ; All. 3.2 Vis. storica Sub 23
- Allegato 3.3 Vis. storica Fg 35 Plla 1320 ; All. 3.4 Vis. storica Plla 1323
- Allegato 4.1 Plan. Catast. Fg 35 Plla 1159 Sub 28 All. 4.2 Plan Catast. Sub 23
- Allegato 5 Documentazione fotografica
- Allegato 6 Identificazione dell'immobile con ortofoto
- Allegato 7.1 Restituzione planimetrica dell'appartamento P3
- Allegato 8 Visura quotazione OMI All. 8.1 Visura Borsino Immobiliare
- Allegato 9.1 C.E. 22 del 16.5.1977 All 9.2 Variante 611 del 11.2.1982
- Allegato 9.3 Variante 988 del 06.10.1983 All 9.4 Abitab. fabbricato del 11.1.1985
- Allegato 9.5 Comunicazione del Comune di Irreperibilità fascicoli
- Allegato 10 Assenza vincoli
- Allegato 11 Estratto conto spese condominiali
- Allegato 12 Trasmissione Relazione alle parti
- Allegato 13 Ricevuta Relazione esecutato

Il sottoscritto, ritenendo di avere completato il mandato assegnatogli, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Guidonia, 25 Settembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Paolo Terrone



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa LIBERATI**



**R.G.Es N.251/2022**

**Allegati della relazione**

**Dal numero 1 al numero 13**

