

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione: RGE.20/2023
Giudice: Dott. Marco Piovano
C.T.U. Arch. Paolo Mancinelli
Promossa da: BNL SpA
Nei confronti di: ██████████

Consulenza Tecnica di Ufficio

1) PREMESSA

Con giuramento telematico del 26/06/2022, il sottoscritto Arch. Paolo Mancinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6310, accettava l'incarico di C.T.U. conferitogli dal Dott. Marco Piovano, Giudice del Tribunale di Tivoli, per adempiere alle disposizioni preliminari e rispondere ai seguenti quesiti:

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 da oggi);



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 $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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



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

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

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

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

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

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

5. 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 pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 dacc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

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

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

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

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

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del



Territorio, dell’Agenzia delle Entrate o dell’amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato, nonché l’estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

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

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell’usufruttuario vitalizio) - “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

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

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento: - indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi” - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il



corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

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

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà



alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: - indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.); - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi; - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate; - abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

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

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

10. 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;



11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

12. 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;

13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis cpc depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 cpc dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 cpc e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;



2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

L'immobile si trova nel comune di Campagnano (RM) in località Vallelunga, strada della Mola Maggiorana 11/A.

Il primo sopralluogo, con la Custode, si è tenuto in data 29/03/23

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto con accesso del Custode, Dott.ssa Paola Saioni e del CTU in data 29/03/22, in presenza dei [REDACTED] di conduttori per conto della [REDACTED] previo contratto di locazione sottoscritto in data 28/02/23, in data successiva alla trascrizione del pignoramento, e pertanto non opponibile alla procedura, accesso poi ripetuto in data 18/05/22, per ulteriori accertamenti.

Il sopralluogo si è esteso con attività di rilievo metrico e fotografico per la restituzione grafica aggiornata della planimetria d'insieme, finalizzata ad accertarne la conformità urbanistica.

La ditta, in merito al reperimento dei titoli edilizi, su richiesta del CTU, ha prodotto il materiale tecnico e documentazione urbanistica custoditi nel proprio archivio.

3) RISPOSTE AI QUESITI

- 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 da oggi);*

Le operazioni si sono svolte nei termini indicati.

- 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;

Per quanto riguarda tutta la filiera, dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare (All.01) e del certificato notarile, attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed ipotecari, redatto dal Notaio Dott. Maria Landolfo del collegio di Napoli nel gennaio 2023 (All.02), il bene corrisponde:

- per completezza e idoneità dei documenti in atti;
- per corretta ed esatta individuazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- per corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel pignoramento;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

Dall'esame dell'atto di provenienza del 31/01/22 (All.03), non si segnalano particolari prescrizioni.



Il bene risulta di proprietà della società eseguita per l'intero.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- *indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

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

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

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

In base alle ricerche effettuate si conferma la filiera di atti, compreso quello anteriore al ventennio dal pignoramento, così come citati nel Certificato notarile.

In dettaglio si segnalano le seguenti ulteriori provenienze



-atto di compravendita a rogito del Notaio Enrico Valeri di Roma in data 22 febbraio 1991, repertorio 7238/3709, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma in data 12 marzo 1991 al n. 18408 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data primo marzo 1991 al n. 8282 particolare di formalità;

-atto di compravendita a rogito del Notaio Enrico Valeri di Roma, in data 22 gennaio 2000, repertorio 11861/6157, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 4 febbraio 2000 al n. 20471 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 29 gennaio 2000 al n. 2054 particolare di formalità.

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

a. *la regolarità edilizia e urbanistica;*

b. *la dichiarazione di agibilità dello stabile;*

c. *i costi delle eventuali sanatorie;*

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

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

Gli immobili pignorato si trovano in via Mola Maggiorana, in località Vallelunga fuori dall'abitato di Campagnano (RM).

Sono costituiti da n.2 terreni e da un capannone con destinazione d'uso sportiva.

Il fabbricato, privo di titoli edilizi fino alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata nel 2009, non dispone del certificato di agibilità.

La destinazione d'uso per attività sportive è stata sostituita da un magazzino di materiali edili, per cui si raccomanda il ripristino della funzione assentita.

In merito alla distribuzione interna, si consiglia di procedere al ripristino degli allineamenti murari originali, senza bisogno di procedere con costose sanatorie.

Il costo dell'intervento edilizio può essere quantificato in € 12.000.



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

Nella zona non ricadono vincoli di cui sopra.

5. *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 pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;*

I sopralluoghi sull'immobile si sono svolti in data 29/03 e 18/05 c.a., conducendo un'indagine conoscitiva corredata da attività di rilievo metrico e fotografico.

Lo stato di conservazione dell'immobile pignorato si presenta in buone condizioni edilizie.



Si segnala quanto segue:

-il capannone è dotato di una copertura in eternit, risultando tossico per la presenza di amianto. Pertanto bisogna procedere alla bonifica avvalendosi di ditta specializzata e procedere alla sostituzione del tetto. Il costo della bonifica e della nuova copertura può essere quantificato in €.35.000, e sarà dedotto dal valore della stima.

-numerose superfetazioni di facile rimozione sono presenti sul terreno. I manufatti dovranno essere eliminati e portati altrove ed il terreno liberato.

L'immobile risulta locato alla [REDACTED] con contratto non opponibile alla procedura.

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

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

Non è unità residenziale.

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

L'immobile è locato a terzi con contratto del 28/02/22 e non è stato registrato.

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

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



Non risultano altri tipi di vertenze presso il Tribunale di Tivoli che interessano la procedura.

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

- a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

Gli immobili pignorati sono costituiti da n.2 terreni e un capannone, ubicati in via della Mola Maggiorana n.11A, località Vallelunga, nel comune di Campagnano (RM).

In dettaglio:

-capannone: NCEU fgl.4, **p.IIa 261**, cat.D/6,

confina con p.IIe 92-93-254 salvo altri;

superficie netta mq.254 s/coefficienti di riduzione giudiziari,

superficie commerciale mq.271 s/coefficienti;

-terreno: NCT fgl.4 **p.IIa 285**

confina con p.IIe 91-302-306 salvo altri;

superficie mq.7.130;

-terreno: NCT fgl.4 **p.IIa 306**

confina con p.IIe 285-305-93 salvo altri;

superficie mq.7.156;



Piena proprietà dei tre cespiti. Per l'asta si raccomanda il lotto unico per disporre di maggior cubatura.

- b) *sommara descrizione del bene - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere 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;*

Dei tre cespiti pignorati, il capannone costituisce l'immobile principale. Sebbene con destinazione d'uso per attività sportive, attualmente assolve la funzione di magazzino.

Il fabbricato, addossato al confine, è a pianta aperta e dispone di un piccolo ufficio ricavato all'interno della struttura.

La struttura portante in acciaio è costituita da n.6 telai con passo di ml.4.95, con pilastri HEA.180 di altezza pari a ml.4.70 e sezione trasversale di ml.11.80.

Altezza di falda ml.6.25. Il tetto eccede in modo considerevole il volume coperto con aggetti su n.3 lati per una superficie totale pari a mq.503 di cui aggettante mq.222.

Si segnala la presenza sul tetto di una copertura in conglomerato di amianto (tipo *Eternit*) che dovrà essere rimossa e sostituita.

Le tamponature sono in tavelloni in conglomerato cementizio posate a coltello sul prospetto che guarda il terreno. Blocchetti di cemento per i rimanenti n.2 prospetti

Sul prospetto principale è presente un portellone scorrevole a n.2 ante.

Ampie finestrate sul prospetto principale e retrospetto.

L'edificio è in buone condizioni d'uso e manutenzione. Le superfetazioni realizzate sui terreni pignorati dovranno essere rimosse.

La presenza di barriere architettoniche è nulla.



Il tutto come meglio descritto nelle visure catastali, ortofoto, mappale, planimetrie del CTU, negli allegati depositati (All.04-13).

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

Il bene appartiene per intero al debitore esecutato.

- d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali*



convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Non risultano formalità diverse da quelle già indicate.

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

Idem c.s..

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

Il fabbricato dispone di una concessione in sanatoria n.5 del 10/03/09, rilasciata dal Comune di Campagnano ai precedenti proprietari che sana l'immobile con destinazione d'uso sportiva (All.14)

Al momento, in attesa di uno strumento urbanistico attuativo (Piano Particolareggiato), non esistono ulteriori possibilità edificatorie sulla p.la.306 secondo il certificato di destinazione urbanistica che si allega (All.03).

In dettaglio le NTA assegnano in zona F, sottozona F3, un indice fondiario pari a 0.2 mc/mq. *in cui sono ammesse esclusivamente costruzioni inerenti le gradinate, i*



servizi per il pubblico e per gli impianti sportivi, di cui, nel caso di impianti sportivi coperti:

- parcheggi inerenti la costruzione mq.5 ogni mc.100;*
- parcheggi di urbanizzazione primaria mq.20 ogni mc.100;*

L'assenza dello strumento attuativo atteso da anni, genera incertezza e azzera (per il momento) la domanda per terreni con destinazioni di questo tipo, così impegnative da punto di vista realizzativo e gestionale, sebbene il compendio si trovi ai margini dell'autodromo di Vallelunga.

Pertanto le residue possibilità edificatorie relative al lotto p.lla 285 non trovano accoglienza sul mercato in assenza di Piano Particolareggiato, il quale, corredato di planivolumetrico e norme tecniche, stabilirà in modo dettagliato e definitivo come e cosa costruire, esauendo l'incertezza.

In conclusione, posto il modesto valore, all'oggi, dei terreni con siffatta destinazione di PRG, conviene semplificare assegnando al solo capannone un valore venale opportunamente incrementato del 40% c.a. per l'incidenza dei n.2 terreni.

Giova anche segnalare che il fabbricato, tipologicamente parlando, mal si presta ad una riconversione funzionale per attività sportive, come palestra ecc..

- f) *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'attestato è disponibile in allegato all'atto di compravendita (All.03).

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



- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;*
- i) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- l) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*

Trattandosi di immobile non residenziale, tipologicamente piuttosto semplice, valgono le indicazioni contenute in risposta al quesito 9b.

Si segnala che non è presente un impianto termico.



Criteria di stima adottati e valore al mq.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all’ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l’individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone **simili che integra il valore della superficie dei terreni**, si attesta su una quotazione, **riferita alla superficie commerciale coperta del capannone**, pari a **550 €/mq.**

Criteria di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l’intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili) 1,00

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione per immobile non residenziale:

Età 30 anni, qualità media, buono stato di conservazione 1.00

Calcolo della superficie commerciale dei beni

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
Locale	259,1	1.00	259,1	1.00	
Ufficio	12,1	1,00	12,1		



Totale	271.2	x 1.00	= 271.2
---------------	-------	--------	----------------

Stima del valore dei beni

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre di cui al punto 5	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
271 mq	550 €/mq	149.050 €	35.000 €	114.050 €	102.645 €
					arrotondato a 102.600 €

Quadro sinottico dei beni

Descrizione	N.2 terreni + n.1 capannone con struttura metallica con destinazione d'uso sportiva che va ripristinata, attualmente è un magazzino.		
Ubicazione	Via Mola Maggiorana n.11° - Vallelunga – Campagnano RM		
Estremi catastali	-capannone: NCEU fgl.4, p.IIa 261 , cat.D/6, -terreno: NCT fgl.4 p.IIa 285 – semin.4 – mq.7130 -terreno: NCT fgl.4 p.IIa 306 – semin.4 – mq.7516		
Consistenza	<u>Superficie Netta (calpestabile)</u>	<u>Superficie Lorda</u>	
	Locale: 244,8 mq	Locale: 259,0 mq	
	Ufficio: 9,5 mq	Ufficio: 12,1 mq	
	-----	-----	
	Totale 254 mq	Totale 271 mq	
Legittimità urbanistica	Capannone sanato con concessione in sanatoria rilasciata con destinazione d'uso per attività sportive.		
Disponibilità	Locato con contratto non opponibile alla procedura		
Prezzo	€ 102.600		

Allegati:

- All.01-Atto di pignoramento;
- All.02-Certificazione notarile;
- All.03-Atto di compravendita + APE + CDU;
- All.04-NCEU planimetria fgl.4 p.IIa 261 D6;



- All.05-NCEU visura fgl.4 p.lla 261 D6;
- All.06-NCEU visura storica fgl.4 p.lla 261 D6;
- All.07-NCT visura fgl.4 p.lla 285;
- All.08-NCT visura fgl.4 p.lla 306;
- All.09-NCT mappale fgl.4 p.lle 285-306;
- All.10-RGE 20.23 - difformità - via della Mola Maggiorana 11a - Campagnano (RM);
- All.11-RGE 20.23 - mappale - via della Mola Maggiorana 11a - Campagnano (RM);
- All.12-RGE 20.23 - ortofoto - via della Mola Maggiorana 11a - Campagnano (RM);
- All.13-RGE 20.23 - planimetria - via della Mola Maggiorana 11a-Campagnano (RM);
- All.14 - Concessione in sanatoria;
- All.15 – Servizio fotografico.

Roma, 25/09/23

Il C.T.U.

Arch. Paolo Mancinelli

