

RELAZIONE DEL C.T.U.

Tribunale Ordinario di Tivoli
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

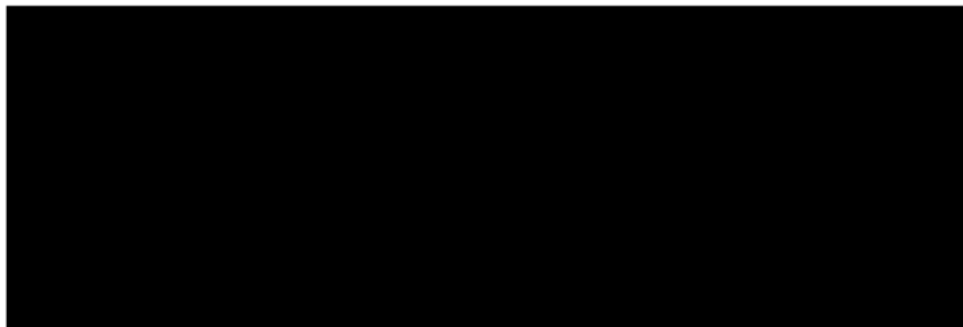
PROCEDIMENTO n° 171/2021 R.G.E.

Udienza :
28 Marzo 2023

Giudice Relatore
Dr. Lupia Francesco

Relazione del C.T.U. alla causa

Promossa da :



C.T.U.
Consulente Tecnico d' Ufficio
Geometra Marco Domenicone



ciò premesso

il C.T.U. , esaminati gli atti e i documenti di causa, presenta la propria

Relazione di Consulenza Tecnica

Tutto quanto sopra premesso risponde ai seguenti quesiti

Quesito n° 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);

Risposta : il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a dare comunicazione al custode dell'incarico avuto ed a trasmettere la planimetria catastale dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In data 15-02-2022 alle ore 10:00 hanno avuto l'inizio le operazioni peritali presso l' immobile pignorato

stato conservativo del compendio pignorato , supportato dalla documentazione fotografica .

(vedi Allegato " A ")

Quesito n° 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 proprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione*

Geometra Marco Domenicone

Studio in Fonte Nuova (RM) , in via Alpi n° 3 , cell. 335-257203 , Email : geom.domenicone@tin.it – PEC marco.domenicone@geopec.it
Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli - Progettazione - Direzione Lavori – Calcoli Strutturali - Pratiche Comunali – Pratiche Catastali
Pratiche Genio Civile – Perizie Giurate - Certificazione Attestazione Qualificazione Energetica – Direzione Lavori



ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 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 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:

c) 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;

d) 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 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

Risposta : Si è accertato che la documentazione di cui art. 567, comma 2° del c.p.c è completa in ogni sua parte e le visure eseguite presso gli uffici competenti hanno confermato l'esattezza della documentazione, ed inoltre si è constatato che non è presente nessuna difformità tra quanto riportato nell'atto di pignoramento depositato e gli atti emersi nell'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio del Territorio – servizi catastali :

Il bene pignorato è identificato presso l' **Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali** nel seguente modo :

🚩 **Comune di Canterano (RM), Foglio Catastale n° 6, Particella Catastale n° 189, subalterno n° 506, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza n° 7 Vani, Rendita Catastale 278,37 € , Via delle Piaje n° 14, piano primo ; (ABITAZIONE)**

(vedi Allegato " B")

Il sottoscritto C.T.U. ha constatato che il [REDACTED] viene in possesso del bene pignorato tramite il seguente Atto :



- ❖ **Atto di Divisione Ereditaria** stipulato dal **Notaio Dott. Corrado Arangio** in data **22-02-2007** , con **Repertorio n° 2378** , **Raccolta n° 1075** , registrato presso l' Agenzia del Territorio di Roma II il 17-03-2007 al n° 21598 e n° 10357 per una quota di 100/100 di piena proprietà ;

(vedi Allegato " C ")

Il sottoscritto C.T.U. , a seguito degli accertamenti eseguiti presso l' ufficio anagrafe e stato civile del

regime di comunione legale dei beni .

(vedi Allegato " D ")

Inoltre si sono accertati dalle **visure ispezione ipotecaria** eseguite presso **l'Agenzia delle Entrate – Territorio servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2** che il bene pignorato ha le seguenti formalità :

- ❖ **Comune di Canterano (RM)** , **Foglio Catastale n° 6** , **Particella Catastale n° 189** , **subalterno n° 506 (Abitazione)** .

1. **TRASCRIZIONE del 17/03/2007** - Registro Particolare 10357 Registro Generale 21598 Pubblico ufficiale ARANGIO CORRADO Repertorio 2378/1075 del 22/02/2007
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.
2. **ISCRIZIONE del 31/03/2007** - Registro Particolare 7411 Registro Generale 26675 , Pubblico ufficiale ARANGIO CORRADO Repertorio 2440/1128 del 28/03/2007 , IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. **ISCRIZIONE del 02/11/2009** - Registro Particolare 21325 Registro Generale 68918 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO TIVOLI Repertorio 167/2008 del 25/02/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
4. **TRASCRIZIONE del 22/06/2012** - Registro Particolare 20329 Registro Generale 28917 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1559 del 03/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
5. **TRASCRIZIONE del 21/05/2021** - Registro Particolare 20018 Registro Generale 27966 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1104 del 28/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



6. **TRASCRIZIONE del 15/09/2022** - Registro Particolare 36938 Registro Generale 51312 Pubblico ufficiale ARANGIO CORRADO Repertorio 2378 del 22/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

(vedi Allegato "E")

Quesito n° 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;*
- f. *acquisire il Certificato di destinazione urbanistica del terreno ;*

Risposta : Dall'indagine svolte presso **P Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Canterano (RM)** , alla presenza del Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Canterano il Geometra Gian Mauro Panzini , si è accertato che all'immobile in oggetto di pignoramento sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni :

- **Licenza Edilizia n° 633 del 16-07-1971 ;**
- **Licenza Edilizia n° 170 del 28-02-1973 ;**
- **Licenza Edilizia n° 220 del 04-05-1973 ;**
- **Licenza Edilizia n° 1106 del 07-12-1974 ;**
- **Licenza Edilizia n° 4 del 31-10-1978 ;**
- **Permesso di Costruire n° 1891/2003 ;**

Inoltre si è accertato che all'immobile pignorato è stata presentata una richiesta di **Permesso di Costruire in data 06-05-2008 con Prot. n° 841** a nome del [REDACTED] per eseguire le opere di *Frazionamento dell'immobile per trasferimento di diritti di proprietà* , in cui la commissione edilizia comunale ha espresso il parere favorevole alla realizzazione delle opere richieste , ma il [REDACTED] Permesso di Costruire della richiesta presentata in data 06-05-2008 con Prot. n° 841 , come dichiarato dal Geometra Gian Mauro Panzini (*Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Canterano*).

Si fa presente che il sottoscritto C.T.U. non ha potuto ottenere le copie delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Canterano , per l'immobile pignorato , poiché tali autorizzazioni non sono state reperite presso l'archivio tecnico comunale , come asserito dal Geometra Gian Mauro Panzini



(*Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Canterano*), si è soltanto ottenuto una copia della richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 06-05-2008 con Prot. n° 841.

Infine il Sottoscritto C.T.U. , tramite PEC , ha richiesto al Geometra Gian Mauro Panzini (*Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Canterano*) l'attestazione della mancata reperibilità delle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Canterano per l'immobile in oggetto di pignoramento , ma ad oggi il sottoscritto non ha ricevuto nessuna attestazione da parte dell' Ufficio Tecnico del Comune di Canterano, quindi si fa presente che il sottoscritto C.T.U. non ha potuto verificare le difformità edilizie dell'immobile pignorato .

(*vedi Allegato " F ")*

Il Sottoscritto C.T.U. ha accertato che la **Planimetria Catastale** identificata presso l' Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali al **Foglio Catastale n° 6** , **Particella Catastale n° 189** , **Subalterno n° 506** , **presentata in data 28-04-2005 al Prot. RM0311878** , risulta non conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato , le difformità riscontrati sono nelle diverse distribuzioni delle tramezzature interne e nella superficie , precisamente , si è costatato che due porzioni dell'immobile pignorato vengono utilizzate da altre unità immobiliari escluse dal presente procedimento esecutivo , in una porzione dell'immobile è stata realizzata un vano scala per accedere al piano superiore (catastalmente identificato con il sub. n° 500) , mentre l'altra porzione dell'immobile risulta inglobata dall' appartamento del piano terra (catastalmente identificato con il sub. n° 507) , adiacente all'immobile pignorato.

Inoltre nella planimetria catastale è riportato “ via Piaje n° 12 ” anziché “ via Piaje n° 14 ” , come accertato dal sottoscritto C.T.U. nel sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato.

(*vedi Allegati " B " e " G ")*

Il sottoscritto C.T.U. , per accertare le difformità dell'immobile pignorato e di seguito accertare la sanabilità dell'immobile , si baserà sulla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale presentata in data 28-04-2005 al Prot. RM0311878 , in quanto è l'unica rappresentazione grafica ottenuta dal sottoscritto C.T.U. , visto che da parte dell' ufficio tecnico del Comune di Canterano non si è potuto acquisire l'ultimo progetto architettonico autorizzato .

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato che l'unità immobiliare identificata presso l' Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali , del **Comune di Canterano** , **Foglio Catastale n° 6** , **Particella Catastale n° 189** , **Subalterno n° 506** , è sanabile *ai sensi dall'art. 40 comma 6 , legge del 28.02.1985 n° 47 ovvero 46 , comma 5 del D.P.R. 380/2001* , e gli abusi commessi sono riconducibili alla *Tipologia 6 “ Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume” , della presente legge.”* dell' allegato A della tabella della Legge



n° 326 del 24 Novembre 2003 e successiva Legge Regionale n° 12 del 08/11/2004 , i costi relativi alla regolarizzazione dell' unità immobiliare in oggetto di pignoramento sono così determinati in ottemperanza alle normative sopra citate :

Abitazione

- Oblazione:
- Eccedenza Regionale :
- Diritti di Istruttoria e Diritti di Segreteria :
- Marca da bollo :

Totale 2.500,00 €

Si fa presente che nei costi relativi alla regolarizzazione dell' unità immobiliare sopra riportati bisogna aggiungere le spese tecniche per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato , che sono valutabili in €. 2.000,00 (esclusa I.V.A. e il contributo di cassa professionisti) .

Inoltre per la regolarizzazione dell'unità immobiliare bisognerà anche aggiungere i costi per il ripristino delle porzioni sottratte all'immobile pignorato che attualmente vengono utilizzate da altre unità immobiliari , che ammontano a € 4.000,00 (esclusa I.V.A.) .

Per cui il totale di spesa prevista per la regolarizzazione del bene pignorato ammonta a :

- € 2.500,00 € + € 2.000,00 + € 4.000,00 = **8.500,00 €** (ottomilacinquecento /00 €)

Nelle spese per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato è stato conteggiato anche l'aggiornamento della planimetria catastale .

Quesito n° 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.

Risposta : Si è accertato che l' unità immobiliare in oggetto di pignoramento ricade nelle seguenti zone urbanistiche :

Ricade nel **Piano Regolatore Generale** vigente del Comune di Canterano in zona **“ Zona B sottozona B2 di completamento ”** , nel **Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio** della **Tavola “A”** ricade nella zona **Sistemi del Paesaggio Naturale** sottozona **“ Paesaggio Naturale di Continuità ”** , invece della **Tavola “B”** nessun vincolo riscontrato .

(vedi Allegato “ H ”)

Quesito n° 5

Verificare , mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali e senza limitarsi alle visioni dei titoli provenienza , la presenza sul bene pignorato di usi civici , censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica ;



Risposta : Il sottoscritto C.T.U. , ha verificato presso l' Ufficio Urbanistica del Comune di Canterano , che nel compendio immobiliare pignorato non sono presenti usi civici , censi , livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica , come dichiarato dal Geometra Gian Mauro Panzini (*Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Canterano*) il giorno dell' accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Canterano, eseguito dal sottoscritto C.T.U. .

Si fa presente che il Sottoscritto C.T.U. , tramite PEC , ha richiesto al Geometra Gian Mauro Panzini (*Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Canterano*) l'attestazione della presenza usi civici , censi , livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica , ma ad oggi il sottoscritto non ha ricevuto nessuna attestazione da parte del Comune di Canterano.

(*vedi Allegato "I "*)

Quesito n° 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 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 ;*

Risposta : Dal sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento , si è accertato che l'immobile ha la tipologia “ **Appartamento**” , ubicato nel territorio del **Comune di Canterano (RM)** , in via delle Piaje n° 14 , piano terra , ed è identificato presso l' **Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali** nel seguente modo :

✚ **Comune di Canterano (RM)** , **Foglio Catastale n° 6** , **Particella Catastale n° 189** , **subalterno n° 506** , **Categoria A/2** , **Classe 2** , **Consistenza n° 7 Vani** , **Rendita Catastale 278,37 €** , **Via delle Piaje n° 14** , **piano primo ; (ABITAZIONE)**



L'immobile pignorato è situato in una zona periferica del Comune di Canterano , edificato all'incirca nel 1970 , l'immobile in oggetto ha una superficie totale lorda di circa 150,00 mq. , un'altezza massima di circa 2,70 ml. , e una superficie a balcone di circa 13,50 mq. , l'immobile internamente è totalmente allo stato grezzo ed è composto dai muri perimetrali , costituiti in parte in blocchi di tufo squadrati , e in parte da blocchi in laterizi , e dalle tramezzature interne costituite da blocchi in laterizi , la pavimentazione è rivestita soltanto con uno strato cementizio , tale immobile confina con il subalterno n° 507 , con la strada comunale denominata via Piaje e con le particelle n° 635 , 633 , 634 e 631.

(vedi Allegati " G " e " J ")

Si fa presente che la superficie totale sopra citata (di 150,00 mq.) comprende anche le due porzioni dell'immobile pignorato , attualmente utilizzate da altre unità immobiliari (sub. n° 500 e sub. n° 507) escluse dal presente procedimento esecutivo , il tutto come riportato e chiarito nel Quesito n° 3 .

Il sottoscritto C.T.U. , per l'esatta individuazione del compendio pignorato , ha eseguito la sovrapposizione tra lo stralcio della mappa catastale e la foto satellitare *(vedi Allegato " K ")* , si è accertato che nell' Atto di Pignoramento , l' unità immobiliare è stato correttamente individuato .

Inoltre si è constatato che la planimetria catastale depositata presso l' Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali , presentata in data 28-04-2005 al Prot. RM0311878 , non risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato , le difformità accertate sono state riportate e descritte nel quesito n° 3.

Quesito n° 7

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 disp.att. c.c.);*

Risposta : Si è accertato che sull' immobile pignorato non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri di natura condominiale.

Quesito n° 8

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

Risposta : Dall' accertamento eseguito presso l' **Agenzia delle Entrate di Roma – Direzione Provinciale III di Roma - Ufficio Territoriale di Tivoli** , si è constatato che il bene pignorato è



libero da qualsiasi contratti registrati in data antecedente al pignoramento , l'immobile è libero in quanto è aalo stato grezzo . (vedi Allegato " L ")

Quesito n° 9

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;

Risposta : Attualmente si è accertato che non sono presenti provvedimenti di assegnazione del

regime di comunione legale dei beni . (vedi Allegato " D ")

Quesito n° 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 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) *sommara 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) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, si deve attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, indicando :
- tutti i titoli succedutisi nel suddetto periodo;
 - 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) 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 ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli, producendo apposito certificato di destinazione urbanistica e senza limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte esecutata;
- g) 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.
- h) 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)*
- 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) *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 e alle spese condominiali insolute nel biennio;*
- m) *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;*
- n) *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;*

Risposta : Il sottoscritto C.T.U. ha constatato che l'immobile pignorato non è divisibile in più lotti da vendere separatamente , in quanto la natura e la struttura del bene non consentono il frazionamento , quindi per l'immobile pignorato si indicherà come **Lotto Unico** .

Per la determinazione del valore attuale , il tecnico ha svolto indagini su beni simili presso agenzie immobiliari del luogo, presso i privati, chiedendo un parere a tecnici locali pratici del settore immobiliare e consultando l'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono infatti costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore che



successivamente vengono elaborate e sintetizzate, così come è stato fatto, per ottenere il valore reale riferito alla tipologia interessata per quella zona omogenea del territorio comunale.

E' da evidenziare che le agenzie immobiliari interpellate hanno dato quotazioni a corpo relativamente agli immobili di simile superficie per quella zona .








Con gli elementi acquisiti , il tecnico procederà al calcolo del valore commerciale del bene , in considerazione del fatto che l' Osservatorio dei Valori Immobiliari dell' Agenzia del Territorio non ha espresso nessun valore nella zona in cui è ubicata l'appartamento in oggetto di perizia , la stima si è dovuta basare solo su indagine eseguite in loco presso le Agenzie Immobiliari e Tecnici locali esperti in materia di valutazione immobiliare .

Lotto Unico

Abitazione

Comune di Canterano (RM) , Foglio Catastale n° 6 , Particella Catastale n° 189 , subalterno n° 506

Considerato che :

-  *l'immobile è situato nella zona periferica del Comune di Canterano (RM) ;*
-  *l'immobile è a destinazione residenziale ed è censito nella categoria catastale A/2 "Abitazioni di tipo civile" ;*
-  *l'ubicazione ha un'ampia visuale ;*
-  *la superficie totale lorda ad uso residenziale dell'immobile è di circa 150,00 mq. ;*
-  *la superficie totale a balcone è di circa 13,50 mq. ;*
-  *l'età del fabbricato è di oltre 50 anni ;*
-  *l'immobile è allo stato grezzo ;*

Tenendo presente che per poter valutare l'immobile in oggetto si dovrà procedere all'utilizzo della superficie convenzionale che consente l'utilizzo dello stesso valore al metro quadrato per tutte le parti dell'edificio in oggetto , per gli accessori e le pertinenze esclusive .

Per cui le superfici rilevate sono così ragguagliate :

▪ Abitazione : 150,00 mq. x 1,00 =	150,00 mq.
▪ Balcone : 13,50 mq. x 0,30 =	4,05 mq.
 Superficie Totale Convezionale :	154,05 mq.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari hanno dato vari risultati , relativamente al valore al metro quadro dell'alloggio oggetto di perizia (*vedi Allegato "M"*), che di seguito sono riportati:

- €/mq. 700,00 ;
- €/mq. 900,00 ;

Ottenuti degli importi al metro quadrato dalle indagini effettuate in loco , medieremo i prezzi sopra indicati , che è pari a :



$$\text{➤ } (900,00 \text{ €} + 700,00 \text{ €}) : 2 = 800,00 \text{ €/mq.}$$

Considerato il valore di mercato più probabile su indicato pari a 800,00 €/mq. , si calcola che il compendio ha un valore pari a :

$$\text{➤ } 800,00 \text{ €/mq} \times 154,05 \text{ mq.} = \text{€. 123.240,00}$$

Determinato il valore più probabile dell' immobile si dovrà procedere alla diminuzione dello stesso a causa dell' abuso accertato e al ripristino dello stato di fatto dell'immobile pignorato come descritto e calcolato nel quesito n° 3 , i quali ammonta a un totale di € . 8.500,00 , quindi il valore del fabbricato in oggetto di perizia ammonta a :

$$\text{➤ } \text{€. 123.240,00} - \text{€. 8.500,00} = \text{€. 114.740,00}$$

visto lo stato conservativo , la vetustà e l'età di edificazione dell'immobile , e visto che si tratta di un immobile allo stato grezzo ,si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione del più probabile valore di mercato , pari al 50 % , per cui il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a :

$$\text{➤ } \text{€. 114.740,00} \times 50\% = \text{€. 57.370,00}$$

Avendo ottenuto il prezzo di stima dell'immobile si procederà alla riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del 10 % , e quindi il valore è di :

$$\text{➤ } \text{€. 57.370,00} - 10\% = \text{€. 51.633,00 (cinquantunomilaseicentotrentatre/00)}$$

$$\text{✚ Arrotondamento Valore Commerciale} = \text{€. 51.000,00 (cinquantunomila/00)}$$

Il Sottoscritto C.T.U. avendo determinato il valore finale dell'immobile procederà al valore del fabbricato in base alla quota di proprietà del debitore , che è il seguente :

$$\text{✚ } \blacksquare \text{ quota di } 100/100 \text{ di piena proprietà : } \text{€. 51.000,00 (cinquantunomila/00)}$$

Inoltre , si fa presente che i quesiti indicati come lettere *a* , *b* , *c* , *d* , *e* , *f* , *g* , *h* , e *l* , riportati nel presente quesito (*Quesito n° 10*) sono state già descritti e verificati dal sottoscritto C.T.U. nei precedenti quesiti di seguito indicati :

- I Quesiti indicati come *lettere a* , *b* e *c* , sono stati descritti e chiariti nei *Quesiti n° 6* e *8* ;
- Il Quesito indicato come *lettera d* , è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 2* ;
- Il Quesito indicato come *lettera e* , è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 7* ;
- Il Quesito indicato come *lettera f* , è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 5* ;
- Il Quesito indicato come *lettera g* , è stato tutto descritto e chiarito nei *Quesiti n° 7* ;
- Il Quesito indicato come *lettera h* , è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 3* , *4* e *6* ;
- Il Quesito indicato come *lettera l* , è stato tutto descritto e chiarito nel *Quesito n° 3* e *6* ;

Infine si è costatato che nell'immobile pignorato non è stato reperito nessuna Attestazione di Presentazione Energetica (*APE*).



Il sottoscritto C.T.U. , a seguito degli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti , ed avendo effettuato i rilievi metrici e fotografici presso l'immobile in oggetto di esecuzione immobiliare , può attestare che l'immobile ad uso residenziale , con tipologia “ **Appartamento** ” , ubicato nel **Comune di Canterano (RM)** , in via **Piaje n° 14** , piano terra , identificato presso l' **Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali** , Foglio Catastale n° 6 , Particella Catastale n° 189 , subalterno n° 506 , Categoria A/2 , Classe 2 , Consistenza n° 7 Vani , Rendita Catastale 278,37 € , via delle Piaje n° 14 , piano primo , di proprietà del [REDACTED] per una quota di 100/100 di piena proprietà , ha un valore Totale commerciale di **€. 51.000,00** (*cinquantunomila/00*) .

Tanto sopra esposto in ottemperanza all'incarico affidatomi

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. DOMENICONE MARCO



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6



Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10



Foto n° 11



Foto n° 12



Foto n° 13



Foto n° 14



Foto n° 15

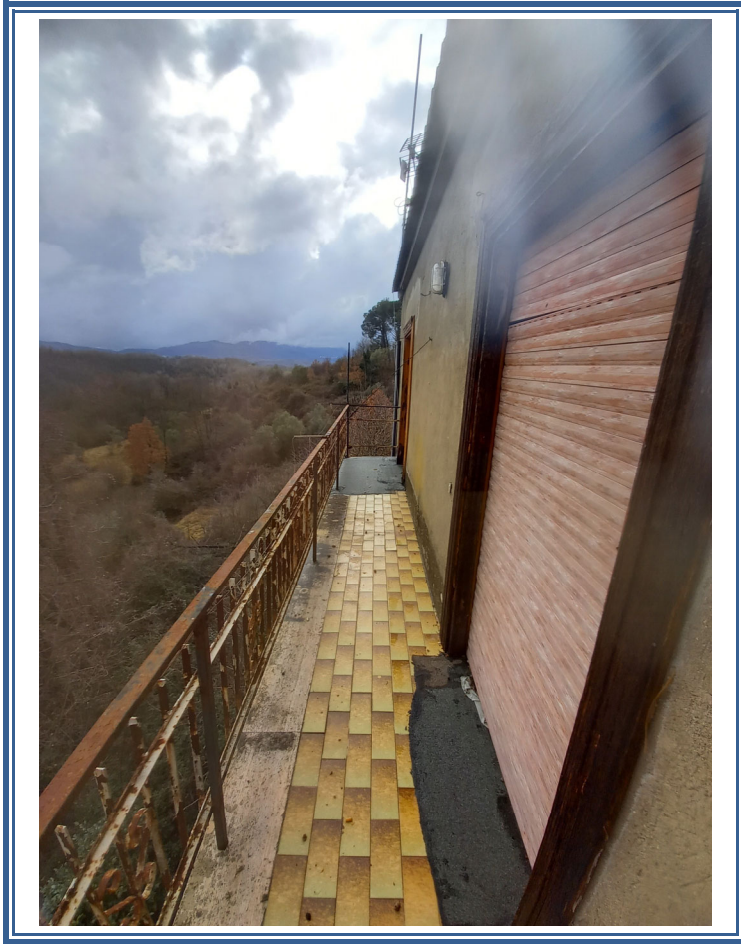


Foto n° 16

