

RELAZIONE DEL C.T.U.

Tribunale Ordinario di Tivoli

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO n° 155/2016 R.G.E.

Udienza :
19 Maggio 2023

Giudice Relatore
Dr.ssa Liberati Caterina

Relazione del C.T.U. alla causa

Promossa da :



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

Che tramite il provvedimento del 23-09-2020 del G.I. , il sottoscritto Geometra Marco Domenicone nato a Roma (RM) il 15 Aprile 1975, con studio in Fonte Nuova in via Alpi n° 3 , iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n° 8512 , assumeva l'incarico e prestava giuramento di rito tramite il deposito telematico dell' *Accettazione Incarico e Giuramento Esperto* del 29-09-2020 , che , dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i 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 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 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;

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

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 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 ;

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 giustifichino la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutari (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 precedente 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 ;

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.);
8. verificare, con controllo presso l'Agenzia 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.);
 - 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;

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) 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) 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 eseguita;
- 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 insolite, 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;

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 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;
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 G.E. ;

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 22-12-2021 alle ore 10:10 hanno avuto l'inizio le operazioni peritali presso l' immobile pignorato alla presenza del Notaio Alberto Chiosi (*Custode Giudiziaro*) , in cui non si è potuto effettuare il rilievo di rito a causa della mancata presenza del debitore o di un suo delegato.

In data 10-02-2022 alle ore 09:40 hanno avuto il proseguo delle operazioni peritali presso l' immobile pignorato alla presenza del Notaio Alberto Chiosi (*Custode Giudiziaro*) , in cui non si è potuto effettuare il rilievo di rito a causa della mancata presenza del debitore o di un suo delegato.

In data 17-03-2022 alle ore 09:35 hanno avuto il proseguo delle operazioni peritali presso l' immobile

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;*

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

- 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 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 Castelnuovo di Porto (RM), Foglio Catastale n° 29, Particella Catastale n° 91, subalterno n° 34, graffata con la Particella Catastale n° 95 subalterno n° 4, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza n° 7,5 Vani, Rendita Catastale 890,89 € , Via Pedonale B2 n° 8, Edificio C1, Piano Terra e Primo ; (Villino e Corte esclusiva)**

✚ **Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 68 , Categoria C/6 , Classe 2 , Consistenza n° 12,00 mq. , Rendita Catastale 5,38 € , Via Carrabile A n° snc , Lotto A , Interno 15 , Piano Terra ; (Posto Auto Scoperto)**
(vedi Allegato “ B ”)

❖ **Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Dott. Cesidio Di Fazio in data 25-10-2007 , con Repertorio n° 19404 , Raccolta n° 11865 , registrato a Roma 3 il 29-10-2007 al n° 35716 serie 1T,**

(vedi Allegato “ C ”)

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

1994 , in regime di comunione legale dei beni , e successivamente tramite **Atto Giudiziario del Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare** , presso il Tribunale Ordinario di Tivoli , del 30-11-2015 al Repertorio n° 4576 , è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (vedi Allegati “ D ” e “ E ”)

Inoltre si sono accertati dalle **visure ispezione ipotecaria** eseguite presso **l'Agenzia delle Entrate – Territorio servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2** che i beni pignorati hanno le seguenti formalità :

❖ **Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 34 , graffata con la Particella Catastale n° 95 subalterno n° 4 (villino)**

1. **TRASCRIZIONE del 06/08/1999 - Registro Particolare 19208 Registro Generale 29231**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3394 del 22/06/1999 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE

2. **TRASCRIZIONE del 07/12/1999 - Registro Particolare 28699 Registro Generale 43414**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 114 del 19/03/1999 DOMANDA
GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6219 del 08/05/2008 (CANCELLAZIONE)

- 3. TRASCRIZIONE del 07/12/1999 - Registro Particolare 28700 Registro Generale 43415**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 116 del 22/04/1999 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4386 del 20/05/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 6220 del 08/05/2008 (CANCELLAZIONE)
- 4. ANNOTAZIONE del 20/05/2004 - Registro Particolare 4386 Registro Generale 26973**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 12268 del 07/01/2004 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Formalità di riferimento : Trascrizione n. 28700 del 1999
- 5. TRASCRIZIONE del 04/01/2007 - Registro Particolare 295 Registro Generale 685** Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Repertorio 122504/45553 del 29/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 6. TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 41079 Registro Generale 81977**
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 19404/11865 del 25/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 7. ISCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 24742 Registro Generale 81978** Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 19405/11866 del 25/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 8. TRASCRIZIONE del 04/04/2016 - Registro Particolare 9998 Registro Generale 14739**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 644 del 23/02/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 9. TRASCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 29624 Registro Generale 42739**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI Repertorio 4576 del 30/11/2015
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

(vedi Allegato " E ")

❖ **Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 68 , (posto auto scoperto)**

1. **TRASCRIZIONE del 06/08/1999 - Registro Particolare 19208 Registro Generale 29231**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 3394 del 22/06/1999 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE
2. **TRASCRIZIONE del 07/12/1999 - Registro Particolare 28699 Registro Generale 43414**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 114 del 19/03/1999 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6219 del 08/05/2008 (CANCELLAZIONE)
3. **TRASCRIZIONE del 07/04/2005 - Registro Particolare 12219 Registro Generale 20858**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 327 del 17/03/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 15442 del 17/10/2007 (RATIFICA E CONVALIDA)
4. **TRASCRIZIONE del 04/01/2007 - Registro Particolare 295 Registro Generale 685** Pubblico ufficiale CINOTTI NICOLA Repertorio 122504/45553 del 29/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. **TRASCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 41079 Registro Generale 81977**
Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 19404/11865 del 25/10/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. **ISCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 24742 Registro Generale 81978** Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 19405/11866 del 25/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
7. **TRASCRIZIONE del 04/04/2016 - Registro Particolare 9998 Registro Generale 14739**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI Repertorio 644 del 23/02/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. **TRASCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 29624 Registro Generale 42739**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI Repertorio 4576 del 30/11/2015

(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 l' **Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo di Porto (RM)** , si è accertato che all'immobile in oggetto di pignoramento sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni :

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 45 del 20-12-1990 ;**
- **Domanda di Condono Edilizio Prot. n° 575 del 20-01-1995 ;**

Si fa presente che a causa dell'incendio avvenuto nel mese di Agosto dell'anno 1995 , presso l'archivio comunale , come dichiarato dal Responsabile dell' Area Edilizia Privata l'Arch. Aldo Olivo , nella lettera con Prot. n° 21041 del 19-11-2021 , il sottoscritto C.T.U. non ha potuto ottenere le copie della Concessione edilizia in Sanato n° 45 del 20-12-1990 . (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 , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 34 , graffata con la Particella Catastale n° 95 subalterno n° 4 (vilino) , presentata al Prot. n° 8635 in data 01-02-1994 , risulta non conforme allo stato di fatto dell'immobile pignorato , le difformità riscontrate sono nella diversa distribuzione degli spazi interni , nella realizzazione di un portico , nella configurazione di una parte della corte esclusiva e nella realizzazione di una scala esterna .

(vedi Allegati " B " e " G ")

Il sottoscritto C.T.U. , per accertare le difformità dell'immobile pignorato e successivamente accertare la sanabilità dell'immobile , si baserà sulla rappresentazione grafica riportata nella planimetria catastale presentata in data 01-02-1994 , in quanto è l'unica rappresentazione grafica ottenuta dal sottoscritto C.T.U. , visto che da parte dell' ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo di Porto non si è potuto acquisire l'ultimo progetto architettonico autorizzato , quindi le difformità urbanistiche riscontrate sono

nella diversa distribuzione degli spazi interni , nella realizzazione di un portico , nella configurazione di una parte della corte esclusiva e nella realizzazione di una scala esterna .

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che le difformità accertate nell'unità immobiliare in oggetto di perizia sono sanabili *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 1 “ Opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b) e c), ”* e 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 ;
- Oneri Concessori ;
- Eccedenza Regionale ;
- Diritti di Istruttoria e Diritti di Segreteria ;
- Marca da bollo ;

Totale 2.000,00 €

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 €. 2.500,00 (esclusa I.V.A. e il contributo di cassa professionisti) .

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

- € 2.500,00 € + € 2.000,00 = **4.500,00 €** (*quattromilacinquecento/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 **“ E Agricola ”** , nel **Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio** della **Tavola “A”** ricade nella zona

Sistemi del Paesaggio Insediativo sottozona “ **Paesaggio degli Insediamenti Urbani** ” , invece della **Tavola “B”** ricade nella zona “ **Aree urbanizzate del PTPR** ”. (*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 Castelnuovo di Porto , che nel compendio immobiliare pignorato non sono presenti usi civici , censi , livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica , come riportato nel certificato rilasciato dall' Area III Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo di Porto , con Prot. 6636 del 12-04-2023 . (*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 giustifichino 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 precedente 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 “ **Villino a Schiera** ” e “ **Posto Auto scoperto** ”, ubicato nel territorio del **Comune di Castelnuovo di Porto (RM)** , in località “**Monte Tufello**” , in via **Monte Tufello n° 1-3** , situato all'interno del **Condominio “Le Magnolie” in via Pedonale B2 n° 8 (villino a schiera)** piano terra e primo , e via **Carrabile A int. 15 (posto auto scoperto)** piano terra , e sono identificati presso l' **Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali** nel seguente modo :

✚ **Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 34 , graffata con la Particella Catastale n° 95 subalterno n° 4 , Categoria A/7 , Classe 3 , Consistenza n° 7,5 Vani , Rendita Catastale 890,89 € , Via Pedonale B2 n° 8 , Edificio C1 , Piano Terra e Primo ; (Villino e Corte esclusiva)**

(vedi Allegato " B ")

✚ **Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 68 , Categoria C/6 , Classe 2 , Consistenza n° 12,00 mq. , Rendita Catastale 5,38 € , Via Carrabile A n° snc , Lotto A , Interno 15 , Piano Terra ; (Posto Auto Scoperto)**

(vedi Allegato " B ")

Il compendio immobiliare in oggetto di perizia è costituito nel seguente modo :

Villino

Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 34 , graffata con la Particella Catastale n° 95 subalterno n° 4

Tale unità immobiliare confina con strada Pedonale B1 , strada Pedonale B5 , strada Pedonale B2 e con unità immobiliare identificato con il civico n° 6 , l'immobile è composto dai seguenti ambienti :

Piano Terra

Soggiorno : ha una superficie utile di circa 33,00 mq. , avente un'altezza interna di circa 2,80 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono tinteggiate in parte di colore rosa antico e in parte di colore giallo e il soffitto è tinteggiato di colore bianco ; *(vedi Allegati " G " e " J ")*

Disimpegno : ha una superficie utile di circa 3,50 mq. , avente un'altezza interna di circa 2,80 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono tinteggiate di colore rosa antico e il soffitto è tinteggiato di colore bianco ; *(vedi Allegati " G " e " J ")*

Cucina : ha una superficie utile di circa 9,00 mq. , avente un'altezza interna di circa 2,80 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di colore bianco , e in parte sono tinteggiate di colore bianco , e il soffitto è tinteggiato di colore bianco ; *(vedi Allegati " G " e " J ")*

Bagno : ha una superficie utile di circa 4,00 mq. , avente un'altezza interna di circa 2,80 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di colore bianco , e in parte sono tinteggiate di colore celeste , e il soffitto è tinteggiato di colore celeste ; *(vedi Allegati " G " e " J ")*

Portico : ha una superficie di circa 8,00 mq. , avente una struttura portante in legno ; *(vedi Allegati " G " e " J ")*

Corte : ha una superficie utile di circa 63,00 mq. , tale corte ha una recinzione costituita con muretto e ringhiera in ferro ; *(vedi Allegati " G " e " J ")*

Piano Primo

Camera : ha una superficie utile di circa 9,50 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,00 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono tinteggiate in parte di colore azzurro e in parte di colore celeste , e il soffitto è tinteggiato di colore bianco ; (*vedi Allegati "G "e "J "*)

Bagno : ha una superficie utile di circa 5,50 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,00 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono in parte rivestite con piastrelle di colore beige , e in parte sono tinteggiate di colore bianco , e il soffitto è tinteggiato di colore bianco ; (*vedi Allegati "G "e "J "*)

Corridoio : ha una superficie utile di circa 6,50 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,00 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono tinteggiate di colore giallo , e il soffitto è tinteggiato di colore bianco ; (*vedi Allegati "G "e "J "*)

Camera : ha una superficie utile di circa 12,00 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,00 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono tinteggiate di colore verde chiaro , e il soffitto è tinteggiato di colore bianco ; (*vedi Allegati "G "e "J "*)

Camera e Cabina Armadio : ha una superficie utile totale di circa 18,50 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,00 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono tinteggiate di colore rosa antico , e il soffitto è tinteggiato di colore rosa ; (*vedi Allegati "G "e "J "*)

Loggia : ha una superficie di circa 5,30 mq. , avente un'altezza interna di circa 3,00 ml. , la pavimentazione è costituita con piastrelle di colore marrone , le pareti sono tinteggiate in parte di colore bianco e in parte di colore giallo , e il soffitto è tinteggiato di colore bianco ; (*vedi Allegati "G "e "J "*)

Corte : ha una superficie utile di circa 78,00 mq. , tale corte ha una recinzione costituita con muretto e ringhiera in ferro ; (*vedi Allegati "G "e "J "*)

Posto Auto Scoperto

**Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 ,
subalterno n° 68**

Tale unità immobiliare confina con strada Carrabile A , con il posto auto scoperto identificato con il subalterno n° 69 e con il posto auto scoperto identificato con il subalterno n° 67 , è ubicato al piano terra ed ha una superficie di circa 12,00 mq. , la pavimentazione del posto auto scoperto è in cemento armato.

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

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 identificata presso l' Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 34 , graffata con la Particella Catastale n° 95 subalterno n° 4 (abitazione) , presentata al Prot. n° 8635 in data 01-02-1994 , risulta non 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 sul compendio immobiliare si sono riscontrati oneri di natura condominiale verso il Condominio “Le Magnolie” che ammontano a € 3.390,86 verso i Signori Recchi Luigi e Ranieri Maria , come riportato dall' Avv. Andrea Panella nel “Ricorso per Intervento” datata 27-02-2017 .

Si fa presente che il sottoscritto C.T.U. ha richiesto tramite email , all'Amministratore del Condominio “Le Magnolie” Sig.ra Rosanna Alice Giella , la presenza di ulteriore spese condominiali insolute , ma il sottoscritto non ha ricevuto nessuna risposta da parte della Sig.ra Rosanna Alice Giella.

L'immobile pignorato ha i seguenti millesimi condominiali :

Villino a Schiera

- 44,79 millesimi della Tabella A
- 186,29 millesimi della Tabella A4

Posto Auto Scoperto

- 1,79 millesimi della Tabella A
- 40,70 millesimi della Tabella A5

Si fa presente che i millesimi condominiali sono stati ricavati tramite il Regolamento di Condominio “Le Magnolie” dell' Allegato B dell' Atto con repertorio n° 27.062 , con raccolta n° 6.077 , Registrato a Roma Atti pubblici il 5-08-1997 , fornitomi dall' Amministratore del condominio la Sig.ra Rosanna Alice Giella.(*vedi Allegato “L ”*)

Infine l' Amministratore del condominio la Sig.ra Rosanna Alice Giella fa presente al Sottoscritto C.T.U. che le spese condominiali annuali sono di € 1.028,21 per l'anno 2021 e di € 1100,00 per l'anno 2022.

(*vedi Allegato “L ”*)

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 I di Roma - Ufficio Territoriale di Roma 3 – Settebagni* , si è constatato che il bene pignorato è libero da qualsiasi contratti registrati in data antecedente al pignoramento (*vedi Allegato “ M ”*) , l'immobile attualmente [REDACTED] , come riportato nel Verbale delle operazioni Peritali del Notaio Alberto Chiosi (*Custode Giudiziario*) in data 17-03-2022.

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 : Si fa presente che a seguito degli accertamenti eseguiti presso l' ufficio anagrafe e stato civile

[REDACTED]

1994 , in regime di comunione legale dei beni , e successivamente tramite **Atto Giudiziario del Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare** , presso il Tribunale Ordinario di Tivoli , del 30-11-2015 al Repertorio n° 4576 , è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (*vedi Allegati “ D ” e “ E ”*)

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) *sommatoria 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 , anche se , il compendio immobiliare è composto da due unità immobiliari (*villino e posto auto scoperto*) il sottoscritto ritiene più appetibile a livello commerciale vendere il compendio immobiliare come unico lotto , 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 , con gli elementi acquisiti , il tecnico procederà al calcolo del valore commerciale del bene con il metodo comparativo, determinando il valore finale mediando i risultati delle diverse stime ottenute.

Lotto Unico

Villino a Schiera

Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 ,
subalterno n° 34 , graffata con la Particella Catastale n° 95 subalterno n° 4

Posto Auto Scoperto

Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 ,
subalterno n° 68

Considerato che :

-  *l'immobile è situato nella zona periferica del Comune di Castelnuovo di Porto (RM) località "Monte Tufello" ;*
-  *l'immobile è a destinazione residenziale ed è censito nella categoria catastale A/7 "Abitazioni in Villini " e categoria catastale C/6 "...rimesse e autorimesse ";*
-  *l'ubicazione non ha un'ampia visuale ;*
-  *la superficie totale lorda ad uso residenziale dell'immobile è di circa 135,00 mq. ;*
-  *la superficie totale a Portico è di circa 8,30 mq. ;*
-  *la superficie totale a Loggia è di circa 5,30 mq. ;*
-  *la superficie totale Corte Esclusiva è di circa 135,00 mq. ;*
-  *la superficie totale a Posto Auto Scoperto è di circa 12,00 mq. ;*
-  *l'età del fabbricato è di oltre 30 anni ;*
-  *l'immobile si presenta sommariamente in un discreto stato conservativo ;*

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 : 135,00 mq. x 1,00 =	135,00 mq.
▪ Portico : 8,30 mq. x 0,30 =	2,49 mq.
▪ Loggia : 5,30 mq. x 0,30 =	1,59 mq.
▪ Corte Esclusiva : 135,00 mq. x 0,10 =	13,50 mq.
▪ Posto Auto Scoperto : 12,00 x 0,25 =	3,00 mq.
🚧 Superficie Totale Convezionale :	155,58 mq.

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

- €/mq. 1.200,00 ;
- €/mq. 1.500,00 ;

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

$$\text{➤ } (1.200,00 \text{ €} + 1.500,00 \text{ €}) : 2 = 1.350,00 \text{ €/mq.}$$

Considerato il valore di mercato più probabile su indicato pari a 1.350,00 €/mq. , si calcola che il compendio ha un valore pari a :

$$\text{➤ } 1.350,00 \text{ €/mq.} \times 155,58 \text{ mq.} = \text{€. 210.033,00}$$

Il C.T.U. ha anche provveduto ad eseguire la stima avvalendosi del prezzo di mercato riportato nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Roma la quale per la zona dove si trova il nostro edificio , relativamente agli immobili di tipologia "*Ville e Villini* ", il valore di mercato per Euro al metro quadrato suggerito per uno stato conservativo normale é di € 1.000,00 minimo e di € 1.400,00 massimo. (*vedi Allegato "N"*)

Considerando , pertanto, la media dei prezzi , il valore assunto sarà di :

$$\text{➤ } (1.000,00 \text{ €} + 1.400,00 \text{ €}) : 2 = 1.200,00 \text{ €/mq.}$$

Quindi il valore dell 'immobile secondo la quotazione espresse dall' Osservatorio Immobiliare è pari a :

$$\text{➤ } 1.200,00 \text{ €/mq.} \times 155,58 \text{ mq.} = \text{€. 186.696,00}$$

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto , medieremo i risultati ottenuti dai due metodi di stima :

$$\text{➤ } (\text{€. 210.033,00} + \text{€. 186.696,00}) : 2 = \text{€. 198.364,50}$$

Visto lo stato conservativo , la vetustà e l'età di edificazione dell'immobile , si ritiene opportuno applicare una percentuale di riduzione del più probabile valore di mercato ricavo , pari al 90 % , per cui il valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a :

$$\text{➤ } \text{€. } 198.364,50 \times 90\% = \text{€. } 178.528,05$$

Determinato il valore più probabile dell' immobile si dovrà procedere alla diminuzione dello stesso a causa dell' abuso accertato , come descritto e calcolato nel quesito n° 3 , i quali ammonta a un totale di €. 4.500,00 , quindi il valore finale del fabbricato in oggetto di perizia ammonta a :

$$\text{➤ } \text{€. } 178.528,05 - \text{€. } 4.500,00 = \text{174.028,05 €}$$

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 :

$$\text{➤ } \text{€. } 174.028,05 - 10\% = \text{€. } 156.625,25 (\text{centocinquantaseimilaseicentoventicinque} / 25)$$

$$\text{🚩 Arrotondamento Valore Commerciale} = \text{€. } 156.500,00 (\text{centocinquantaseimilacinquecento} / 00)$$

Il Sottoscritto C.T.U. avendo determinato il valore finale dell'immobile di € 156.500,00 , procederà al valore del fabbricato in base alle quote di proprietà del debitore , che è il seguente :

➤

➤

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 constatato 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 , sito nel **Comune di Castelnuovo di Porto** in località **"Monte Tufello"** , in via **Monte Tufello n° 1-3** , situato all'interno del **Condominio "Le Magnolie"** in via **Pedonale B2 n° 8 (villino a schiera)** piano terra e primo , e via **Carrabile A int. 15 (posto auto scoperto)** piano terra , identificati presso l' **Agenzia dell' Entrate di Roma – Ufficio del Territorio Servizi Catastali** nel Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 34 , graffata con la Particella Catastale n° 95 subalterno n° 4 , Categoria A/7 , Classe 3 , Consistenza n° 7,5 Vani , Rendita Catastale 890,89 € , Via Pedonale B2 n° 8 , Edificio C1 , Piano Terra e Primo ; (Villino e Corte esclusiva) , e al Comune di Castelnuovo di Porto (RM) , Foglio Catastale n° 29 , Particella Catastale n° 91 , subalterno n° 68 , Categoria C/6 , Classe 2 , Consistenza n° 12,00 mq. , Rendita Catastale 5,38 € , Via Carrabile A n° snc , Lotto A , Interno 15 ,

ha un valore Totale Commerciale di **€. 156.500,00** (*centocinquantaseimilacinquecento/00*).

Tanto sopra esposto in ottemperanza all'incarico affidatomi

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
GEOM. DOMENICONE MARCO

