

Tribunale Ordinario di Tivoli

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'Illustrissimo Signor Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. Marco PIOVANO

Relazione di Consulenza Tecnica nella Esecuzione Immobiliare n. 53/2023

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Olindo Romano con studio in Subiaco (Roma) Contrada Risano n. 42 iscritto all'albo dei geometri di Roma al n. 4208 e all'albo dei CTU del Tribunale di Tivoli categoria Geometri al n.41 nominato Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice nel procedimento sopra indicato, prestava giuramento telematico il 13/03/2023 ricevendo ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c. il seguente incarico:

1)**Controlli** la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice eventuali mancanze;

2)**Acquisisca** ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;

3)**Acquisisca** 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.

4)**Verifichi** la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano titolari;

5)**Verifichi** la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

6)**Provveda** all'identificazione del bene, comprensiva dei confini 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.

Sommatoria descrizione del bene

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

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

- indicare se il bene è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure occupato da terzi

-in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo: la data di registrazione della locazione 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;

8)**Verificchi** se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o 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);

9)**Verificchi** se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento ecc.

10)**Verificchi** la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle disciplini urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatoria del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva o per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

11) Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto estimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

12) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con l'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) dovuta 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, nonché ai costi necessari per la riduzione in ripristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo:

13) 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;

14) 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.

Premesso che:

-Previa comunicazione a mezzo raccomandata per i debitori con richiesta di sopralluogo da parte del custode Avv. Augusta LUCIANI mi recavo in presenza del custode stesso il 27/04/2023 nel comune di Ciciliano via Empolitana 16 all'altezza del Km. 16,00 per procedere alla ispezione dei luoghi che risultavano inaccessibili in quanto il compendio pignorato era disabitato e abbandonato da molto tempo. Successivamente in data 06/07/2023 si è potuto accedere nell'immobile pignorato del quale è stato effettuato rilievo fotografico e planimetrico come da verbale redatto dall'Avv. Claudia CIAVARELLA in sostituzione del custode Avv. Augusta LUCIANI.

-Previa acquisizione della documentazione ipocatastale e amministrativa presso i relativi uffici dell'Agenzia del territorio e ufficio tecnico del comune di Ciciliano (Roma) come da allegati.

Sulla base della documentazione e delle informazioni acquisite ho redatto la Consulenza Tecnica di Ufficio relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 53/2023.

-RISPOSTE AI QUESITI:

-Quesito 1:

Il creditore in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 567 comma 2 c.p.c. ha allegato certificazione notarile.

A completamento della documentazione in atti si accludono alla presente consulenza tecnica, estratto di mappa e visura catastale dell'immobile aggiornate al 13/03/2023.

-Quesito 2:

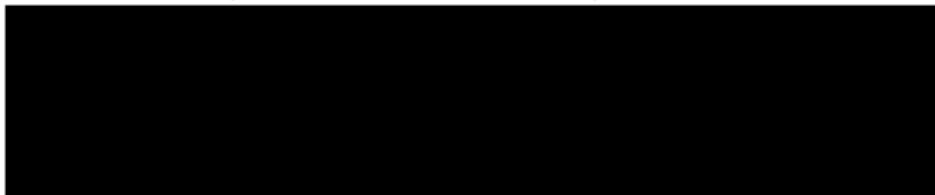
La proprietà dell'immobile pignorato è pervenuta ai debitori eseguiti per mezzo atto notaio Dott. Maurizio ERMINI del 19/09/2007 repertorio 76689 raccolta 16542 trascritto alla conservatoria registri immobiliari di Roma il 25/09/2007 al n. 72255/36224 R.G.;

-Quesito 3:

I debitori sono coniugati e residenti in Ciciliano (Roma) Via Empolitana n.16 come da certificazioni in allegato;

-Quesito 4:

Il compendio pignorato è di proprietà dei Signori:



-Quesito 5:

Esiste piena corrispondenza fra il diritto di proprietà degli esecutati e il diritto pignorato;

-Quesito 6:

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 53/2023 è sito nel comune di Ciciliano (Roma) Via Empolitana n. 16 in prossimità del Km. 16,00 è costituito da un appartamento al piano terra con corte esclusiva distinto in catasto:

- **Foglio 12 particella 421 subalterno 527 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani superficie catastale mq.106,00 escluse aree scoperte mq. 91,00 rendita catastale € 309,87;**

Il compendio pignorato si compone di un appartamento al piano terra confinante con via Empolitana con appartamenti contraddistinti con subalterni 528 e 529 salvo altri.

L'immobile pignorato si compone di un appartamento adibito a civile abitazione con annessa corte esclusiva esterna.

L'immobile è stato individuato sul posto attraverso la sovrapposizione delle mappe catastali con la reale situazione delle orto-foto presenti sul programma Google-Earth pro.

Le caratteristiche costruttive si presentano in pessimo stato di manutenzione e di conservazione e risultano essere:

- Pavimenti in ceramica e gres porcellanato;
- Rivestimenti in maiolica;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Infissi esterni in legno;
- Infissi interni in legno;
- Inferriate alle porte e alle finestre;

- Impianto riscaldamento a gas metano;
- Impianto elettrico;
- Impianto citofonico;
- Impianto idrico e fognario.

L'appartamento presenta evidenti infiltrazioni di acqua piovana dal lastrico solare sovrastante che ha determinato il distacco di parte dei controsoffitti in cartongesso e i corpi illuminanti alloggiati.

-Quesito n. 7:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato e abbandonato.

-Quesito n. 8

Con riferimento alle visure da me effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 15/06/2023 non risultano ulteriori formalità rispetto alla documentazione notarile depositata né vi sono vincoli condominiali e usi civici.

-Quesito n. 9:

In merito alla presenza di vincoli secondo la tavola A del P.T.P.R. l'immobile ricade in zona del Paesaggio Naturale, mentre secondo la tavola B del P.T.P.R. in zona di Protezione delle aree boscate e fascia di rispetto dei beni archeologici e storici.

-Quesito n. 10:

Dal punto di vista edilizio l'immobile risulta edificato prima del 01/09/1967 e dall'atto di trasferimento si evince che su tale fabbricato è stata rilasciata ai sensi della legge n. 47/85 Concessione edilizia in sanatoria n. 81 del 19/02/1998 per opere di ristrutturazione e manutenzione ordinaria, successivamente in data 19/08/2006 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 14 per variazioni e completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

Tale documentazione non è stata acquisita in quanto, come da attestato (in allegato) dell'Ufficio Tecnico del comune di Ciciliano peraltro indicando la concessione edilizia in sanatoria con il n. 98 del 12/02/1998 invece che con il n. 81 del 19/12/1998 come richiesto nella domanda di accesso agli atti del 12/06/2023 protocollo n. 3809 del 13/06/2023, non è possibile verificare la presenza di tale documentazione presso gli archivi comunali.

Esaminata la situazione dell'immobile in relazione alla planimetria catastale si sono riscontrate alcune difformità e precisamente lo spostamento della cucina

nel locale bagno creando un angolo cottura e il bagno realizzato nel locale cucina.

La zona dove sorge il compendio pignorato ricade all'interno della zona "E3" Zona Agricola Normale del Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n.12145 del 22/12/1989 le cui norme di attuazione sono:

-Articolo 12

- Zona E – Agricola

Sottozona E3 - zona agricola normale

In detta sottozona il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali.

L'intervento edificatorio è ammesso, solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq. 10000, fatta eccezione per gli interventi sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R. G e per gli edifici di cui alle successive lettere B e C per i lotti frazionanti anteriormente alla adozione del PRG, secondo i seguenti parametri e criteri:

A) Costruzioni edifici di cui all'art. 12 lettera a e b

a) I_f = cubatura utile residenziale = 0,03 mc / mq.

b) S_u = superfici utile residenziale = 0,002 S_f + 80 ove S_f è una superficie del fondo in mq.; in ogni caso la S_u non dovrà superare i 200 mq.

c) U_f = indici di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. 17 lettera a/b) = 0,015 mq./mq.;

d) H_{max} = altezza massima = 7,50 ml. Ad esclusione di particolari volumi tecnici;

e) D_c = distanza massima dai confini = 10,00 ml.;

f) D_f = distacco minimo tra fabbricati = 10,00 ml.;

g) D_s = distanza delle strade = DM 01/04/1968 n. 1404.

Omissis

D) Fabbricati residenziali esistenti

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti di uso residenziale ubicati nelle zone agricole, fatte salve le disposizioni di cui ai precedenti comma sono consentite:

a) opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria:

b) ristrutturazione con ampliamento " una tantum " per il miglioramento igienico funzionale in relazione a comprovate necessità e nei limiti seguenti:

- 1) incremento di volume non superiore al 20%, con un massimo di mc. 100 per unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq.;
- 2) incremento di volume non al 20%, con un massimo di mc. 75 per unità abitative attuali di superficie netta tra 90 e 110 mq.;
- 3) incremento di volume non superiore al 10% con un massimo di mc. 50 per unità abitative attuali di superficie netta tra 110 mq. e 130 mq.; nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative attuali di superficie netta superiore a 130 mq.

-Quesito 11:

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi della legge n. 90/13;

Né sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti, né dichiarazione di agibilità e abitabilità.

-Quesito 12:

Il compendio pignorato è costituito da:

- immobile realizzato su un livello composto da un piano terra adibito ad uso residenziale le cui superfici sono:

-Soggiorno angolo cottura.....mq.	35,30
-Bagno.....mq.	6,20
-Camere.....mq.	30,50
-Disimpegno.....mq.	3,00
-Ingresso.....mq.	16,00
-Corte esterna.....mq.	180,00

La superficie commerciale dell'immobile considerati i criteri di cui all'allegato C del DPR 138/98 (le superfici considerate sono al lordo dei muri e i vari ambienti hanno degli opportuni coefficienti correttivi):

-Superficie residenziale	mq. 91,00 X 1,00=	mq. 91,00
-Corte esterna	mq.180,00 X 0,10 =	mq. 18,00

Totale superficie commerciale Appartamento mq. 109,00

La stima dell'immobile viene eseguita sulla base dei valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio per immobili residenziali, nel comune di Ciciliano riferite al secondo semestre 2022, dalla consultazione di alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e dall'esame di riviste tecniche specializzate in compravendite immobiliari.

Mediando quindi le quotazioni dell'Agencia del territorio con i correnti prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto del pignoramento, il valore medio di mercato, considerato lo stato di manutenzione è di € 800,00 al mq.;

L'appartamento avrà quindi il seguente valore di mercato:

-mq. 109,00 x €/mq. 800,00 = € 87.200,00 pari al 1/1 di proprietà;

(diconsi ottantasetteduecento/00).

-Spese per regolarizzare l'immobile dal punto di vista catastale che amministrativo rispetto alla modifica della cucina con il bagno e viceversa

-SCIA variazione catastale e ammenda amministrativa € 4.000,00;

- € 87.200,00 – 4.000,00 = € 83.200,00 pari al 1/1 di proprietà;

-(diconsi ottantatremiladuecento/00);

- Prezzo abbattuto del 10% pari a: € 83.200,00 – € 8.320,00 = € 74.880,00;

-(diconsi settantaquattromilaottocentottanta).

-Quesito 14:

-La quota del compendio pignorato è pari all'intera proprietà.

Alla presente relazione sono allegati:

- Atto di provenienza;
- Estratto di mappa;
- Visura catastale;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica 16 foto;
- Certificazioni anagrafe;
- Dichiarazione Ufficio Tecnico comune di Ciciliano;
- Valore immobili agenzia entrate;
- Ortofoto;
- Quadro sinottico;
- Descrizione del bene.

Tanto dovevasi riferire ad evasione dell'incarico affidatomi.

Tivoli 27.07.2023

l'Esperto Geom. Olindo Romano

CREDITORE



DEBITORE



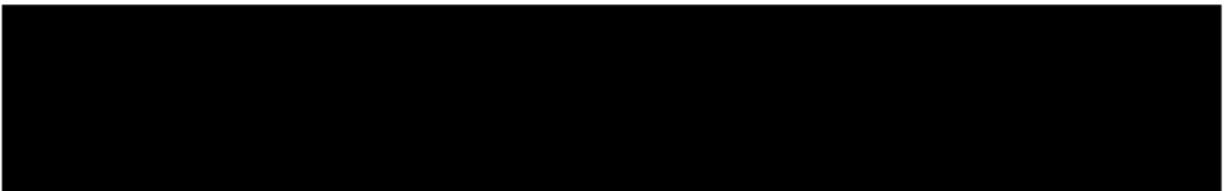
udienza 10 Ottobre 2023

QUADRO SINOTTICO

1. descrizione sintetica della garanzia

-Appartamento con corte esclusiva adibito a civile abitazione.

2. proprietà



3. ubicazione

Comune di Ciciliano (Roma) Via Empolitana n. 16 in prossimità Km. 16,00;

4. dati catastali

- Foglio 12 particella 421 subalterno 527 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani superficie catastale mq.106,00 escluse aree scoperte mq. 91,00 rendita catastale € 309,97;

5. consistenza

mq. 108,00 Appartamento con corte esclusiva

6. valore di perizia

Euro 87.200,00 per 1/1 di proprietà;

7. Spese regolarizzazione

Euro 4.000 ,00;

8. Prezzo abbattuto del 10%

Euro 74.880,00.

Tivoli, li 27/07/ 2023

l'esperto incaricato dal tribunale

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1

Immobile sito nel comune di CICILIANO (Roma)

Via Empolitana n. 16 Km. 16,00

in catasto:

- Foglio 12 particella 421 subalterno 527 categoria A/2 classe 2 consistenza 4 vani superficie catastale mq.106,00 escluse aree scoperte mq. 91,00 rendita catastale € 309,97;
- L'immobile pignorato si compone di un appartamento con corte esclusiva adibito a civile abitazione confina con via Empolitana, appartamenti distinti con i subalterni 528 e 529 salvo altri.
- il compendio immobiliare dal punto di vista edilizio risulta edificato prima del 01/09/1967 e dall'atto di trasferimento si evince che su tale fabbricato è stata rilasciata ai sensi della legge n. 47/85 Concessione edilizia in sanatoria n. 81 del 19/02/1998 e Permesso di Costruire n. 14 del 19/08/2006.

PREZZO A BASE D'ASTA €