

CTU Arch. Marco Ludovici

Via Pantano, 8

00012 Guidonia Montecelio (RM)

Cell: 342.3502080

E-mail: m.ludovici@archideastudio.it

E-mail pec: ma.ludovici@pec.archrm.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO LUPIA

UDIENZA 23/05/2023

RGEI 214/2022

Procedimento promosso da:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

contro



Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. ATTIVITA' CONDOTTE.....	11
3. OPERAZIONI PERITALI	12
4. VERIFICHE ATTIVITÀ PRELIMINARI	13



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Ludovici Marco, nato a Roma (RM) il 17.11.1977, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli e all'albo dell'Ordine professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Roma al n° 16226, con Studio Professionale in Guidonia Montecelio, Via Pantano n.8, nel corso della giornata del 21/11/2022 veniva nominato Esperto Stimatore, incarico conferito con verbale accettato con giuramento mediante deposito telematico sottoscritto digitalmente. Nello stesso documento di nomina dell'esperto stimatore e custode giudiziario gli venivano conferiti i seguenti incarichi:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);
2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;



- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio:**
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;
 - a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, l'esperto stimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
 - b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l'esperto stimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art.



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

3. verificare, anche con controlli **presso l'ufficio tecnico del Comune:**
 - a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - 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 pignorato;
4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.
5. **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
 - a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;



6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
 - a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si **autorizza** sin d'ora **l'esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza altresì** l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;
9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
 - a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,



- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b) **sommatoria descrizione del bene**
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- 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 che vi abita e dai suoi familiari**" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" **con titolo o senza titolo**
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;



- d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.
- f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
 - potenzialità edificatorie del bene - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
- g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.
- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o



insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
 - abbattimento forfettario (nella misura del 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, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e



motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe;** nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
13. nel caso in cui l'esperto stimatore 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;
14. **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
15. **partecipare all'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

DISPONE che l'esperto:

- 1) renda il prescritto giuramento, mediante deposito telematico, quale atto principale, del modulo relativo (reperibile sul sito del Tribunale di Tivoli) sottoscritto digitalmente, in originale informatico,



entro 10 giorni dalla comunicazione del presente decreto, con avvertimento che il mancato invio sarà considerato rinuncia all'incarico, con conseguente immediata sostituzione.

- 2) prenda contatto immediatamente con il custode nominato;
- 3) comunichi al debitore esecutato, almeno 10 gg. prima di procedere all'ispezione, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o p.e.c., il giorno e l'ora dell'accesso, concordando ove possibile le modalità di svolgimento delle operazioni.
- 4) invii copia della relazione al custode, ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria (art. 173 bis c. 3 disp. att. c.p.c.) almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, con facoltà per le parti di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione entro quindici giorni. In tal caso, le parti potranno poi depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti; depositi comunque l'elaborato definitivo entro 20 giorni prima della udienza, anche in versione epurata dai dati sensibili.

2. ATTIVITA' CONDOTTE

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione prodotta agli atti di causa;
- appositi sopralluoghi;
- rilievo fotografico;
- rilievo metrico;
- ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave (RM) e l'Agenzia del Territorio per le necessarie visure e planimetrie catastali;
- richiesta al Notaio Luigi D'Alessandro di copia autentica dell'atto di Compravendita Registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 1T, con Repertorio n. 26.518 Raccolta n. 18.900;
- richiesta presso l'Anagrafe del Comune di Cave del Certificato di residenza del Sig. [REDACTED];



- predisposizione, stesura e collazione della relazione di consulenza con i relativi allegati.

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto al fine di evadere i quesiti di cui sopra, in data 24 febbraio 2023 in presenza del Custode Dott. Paolo Bitocchi, eseguiva il primo sopralluogo sull'immobile in oggetto recandosi in Cave (RM) in Contrada Campo località Pratarone Snc. Le operazioni peritali iniziavano alle ore 16:00 nei luoghi di causa e si concludevano alle ore 16:45 alla presenza del Sig. [REDACTED]. In tale occasione non è stato possibile eseguire la ricognizione dei luoghi oggetto della controversia vista l'inaccessibilità dei locali dovuta a sterpaglie e mobilia in disuso posta nei pressi dell'ingresso dell'immobile.

Previo accordo con il debitore esecutato, il quale si è reso disponibile allo sgombero dei locali e a ripulire il compendio pignorato, mi recavo nuovamente, in presenza del Dott. Paolo Bitocchi, a Cave (RM) in Contrada Campo località Pratarone Snc, in data 24 marzo 2023, al fine di prendere visione dello stato dei luoghi e di acquisire i dati necessari allo svolgimento dell'incarico. In tale occasione è stata eseguita la ricognizione dei luoghi oggetto della controversia con contestuale rilievo metrico e fotografico. Le attività peritali iniziavano alle 15:30 e si concludevano alle 16:30.

In data 16 dicembre 2022 il sottoscritto inoltrava, per mezzo di posta elettronica certificata, la richiesta di Accesso agli atti al Comune di Cave con Prot. N. 0017337 del 19 dicembre 2022. Il giorno 03 gennaio 2023 la richiesta di accesso agli atti veniva evasa presso l'ufficio tecnico del Comune di Cave ed in tale circostanza venivano reperite le copie di tutti i documenti relativi all'immobile da periziare.

In data 12 dicembre 2022 (e nei giorni a seguire), il CTU accedeva telematicamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate al fine di prelevare le planimetrie catastali, le visure, gli estratti di mappa nonché le trascrizioni e iscrizioni gravanti sul compendio immobiliare.

Si richiedeva, per mezzo di posta elettronica certificata all'ufficio Anagrafe del Comune di Cave, copia semplice del Certificato di Residenza del Sig. esecutato [REDACTED]. Si ricevevano i certificati richiesti giorno 14 dicembre 2022.



Si acquisiva inoltre dallo Studio notarile del Notaio Luigi D'Alessandro, copia autentica dell'atto di compravendita registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 1T, Repertorio n. 26.518 raccolta n. 18.900.

Pertanto, con tutti i dati tecnici, economici e giuridici a disposizione, attenti con meticolosità, espletate tutte le procedure e ricerche relative al mandato conferitomi, procede ad esporre quanto segue.

4. VERIFICHE ATTIVITÀ PRELIMINARI

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);*

Dopo aver preso contatti con il custode, e dopo avergli trasmesso le planimetrie catastali (precedentemente reperite), il custode provvedeva a mandare la raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori esecutati con l'indicazione della data di primo accesso avvenuto il 24 febbraio 2023.

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;*

I documenti in atti quali atto di pignoramento e relazione notarile risultano COMPLETI e IDONEI.

[Atto di Pignoramento – Allegato 1]



- b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

Il bene oggetto di espropriazione corrisponde a quanto desunto dai registri Immobiliari e ai dati riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Cave:

- ✓ Foglio 6, particella 178, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Sc. 80 mq, Sc. escluse aree scoperte 76 mq.

I dati reperiti dall'atto di pignoramento e dal sito dell'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio Provinciale di Roma permettono un ESATTA individuazione del bene. L'identificazione CORRETTA dell'immobile oggetto di esecuzione è, pertanto, Contrada Campo, Località Pratarone, Cave (RM).

[Visura storico catastale – Allegato 2]

- 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;*

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento risultano CORRISPONDENTI a quelli desunti dalle Visure storiche per immobile (vedi Allegato n. 2) al Catasto Fabbricati del Comune di Cave e sono i seguenti:

- ✓ Foglio 6, particella 178, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani Sc. 80 mq, Sc. escluse aree scoperte 76 mq.

- 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;*

Dalla disamina delle note di trascrizione e del titolo di trasferimento "Atto di compravendita" a rogito del Notaio Luigi D'Alessandro registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 1T, Repertorio n. 26.518 raccolta n. 18.900" (vedi Allegato n. 3) NON vi sono servitù o altri vincoli trascritti. Dall'analisi delle Ispezioni Ipotecarie NON risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

[Atto di Compravendita – Allegato 3]



[Ispezioni ipotecarie – Allegato 4]

- e. *la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

Dalla disamina delle Visure storiche per Immobile (vedi allegato n. 2) e dell'Atto di Compravendita del 20.10.2011 a rogito Notaio Dott. D'Alessandro Luigi (vedi allegato n. 3), il bene oggetto di pignoramento è in regime di separazione dei beni e la proprietà appartiene al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1.

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;*

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità (vedi allegato n.4):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2011 - Registro Particolare 34854 Registro Generale 55325
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 26518/18900 del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2011 - Registro Particolare 10728 Registro Generale 55326
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 26519/18901 del 20/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 29526 Registro Generale 41228
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2390 del 13/06/2022



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come da Ispezione telematica n. T369780 del 13/12/2022, il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al Sig. [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita nota di trascrizione registro particolare 34854 registro generale 55325 pubblico ufficiale d'Alessandro Luigi repertorio 26518/18900 del 20/10/2011 atto tra vivi - compravendita immobili siti in Cave (RM) (Vedi allegato n. 4).

Nell'Atto di compravendita (Vedi allegato n. 3) i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] vendevano al Sig. [REDACTED] la piena ed intera proprietà in regime di separazione dei beni dell'abitazione sita nel Comune di Cave (RM), Contrada Campo (località Pratarone snc), e precisamente:

- a) Abitazione posta al piano terra, composta da quattro virgola cinque vani catastali, con circostante corte di pertinenza esclusiva, confinante con strada, proprietà Pianura, proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa, salvo altri. Quanto in oggetto è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune di Cave come segue: foglio 6, particella 178, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita catastale di Euro 134,80.

Ai fini della continuità delle trascrizioni si cita, nell'atto di compravendita di cui sopra, che quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per averlo edificato su area acquistata con atto a rogito del notaio [REDACTED] di Roma in data 30 ottobre 1981, repertorio n.858/432, registrato presso l'Ufficio del Registro di Roma in data 6 Ottobre 1981 al n.49038 Serie 1A e trascritto il 5 novembre 1981 al n. 23652 di formalità. Dunque, ai Sig.ri [REDACTED], nato a Potenza il 07/07/1935, e [REDACTED], nata ad Anguillara Veneta (PD) il 06/06/1934, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Cave al foglio 6 particella 178, all'epoca Catasto Terreni è pervenuta per atto di compravendita suddetto da potere della [REDACTED], nata il 10/04/1955 a Roma.

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



2. *per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, l'esperto stimatore 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;*

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'Esecutato Sig. [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi D'Alessandro, registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 1T, Repertorio n. 26.518 raccolta n. 18.900 (vedi Allegato n. 3), pertanto non vi è alcuna trascrizione avvenuta per causa di morte.

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, il giorno 19 dicembre 2022, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave, il CTU ha reperito le seguenti pratiche edilizi (vedi allegato n. 5):

1. Sanatoria di opere edilizie abusive n.3722/841;
2. Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 13045/11;
3. Certificato di idoneità statico- sismica riferita al condono n. 13045 del 25/11/1994.

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare in esame si è proceduto al confronto tra la planimetria di progetto allegata all'ultima pratica edilizia depositata agli atti "Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 13045/11 del 25/11/1994", e quanto rilevato in occasione del sopralluogo effettuato in data 24/03/2023: si rileva la non conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto pertanto la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile NON risulta verificata.

A livello prospettico si riscontra la traslazione del portone di ingresso (opera assoggettata ad autorizzazione sismica), e la trasformazione di una delle tre finestre presenti sul prospetto ovest in portafinestra.



Internamente, oltre alla demolizione del tramezzo di definizione del wc si riscontrano molteplici modifiche insistenti sui muri maestri dello stabile (interventi assoggettati ad autorizzazione sismica). In particolare entrando dal portone di ingresso il muro maestro antistante è stato demolito e sostituito da una muratura di più esigue dimensioni che presenta una bucatura centrale. Il muro ortogonale allo stesso è stato anch'esso demolito in parte e sono state modificate le bucatore ivi presenti. Nel locale soggiorno è stato installato un camino e sono stati demoliti due muri maestri in luogo dei quali sono state installate due travi IPE ad oggi completamente ossidate. Inoltre sul confine sullo spigolo nord-est del lotto della proprietà sono stati edificati due piccoli manufatti completamente abusivi ed in stato di abbandono. Trattasi di una tettoia di circa 3,00 m per 1,50 m realizzata in lamiera e struttura in legno estremamente fatiscente di un'altezza media di circa 1,90 m. Il ricovero attrezzi limitrofo ha una dimensione di circa 3,00 m per 2,00 m ed un'altezza media di circa 2,40 ed è realizzato con pannelli sandwich ed in stato di abbandono. Detti manufatti dovranno essere demoliti ripristinando così lo stato dei luoghi.

[Pratiche edilizie – **Allegato 5**]

[Rilievo stato di fatto – **Allegato 6**]

[Planimetria difformità urbanistiche – **Allegato 7**]

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

Tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave NON è presente il "Certificato di Agibilità".

c. i costi delle eventuali sanatorie;

Per le irregolarità sopradescritte si potrebbe procedere con una richiesta al genio civile di autorizzazione sismica in sanatoria unitamente alla SCIA in sanatoria (D.p.r. n. 380/2001, art. 37, comma 4. Punto 41 della Sez. II – Edilizia – della Tabella A del D. lgs. 222/2016, L.r. n. 15/2008, artt. 19 e 22). Gli interventi da porre in essere per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica, unitamente alle spese tecniche, ai diritti di segreteria, ai diritti catastali, alle oblazioni sarebbero di gran lunga superiori ai costi di ripristino dello stato dei luoghi originario. Pertanto si ritiene economicamente vantaggioso perseguire il ripristino dello



stato dei luoghi vista anche l'estrema vetustà dell'immobile. Tale ripristino si stima possa avere un costo di **€. 15.000,00** (quindicimila/00 euro).

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

Nulla è da segnalare al riguardo.

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

Nulla è da segnalare al riguardo.

f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;

Trattasi di un'esecuzione di unità immobiliare per cui NON è necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica del terreno stante il fatto che non vi è alcuna cubatura residua sul lotto su cui insiste l'immobile.

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, usi civici, ecc.

Dalla disamina dei Piani urbanistici comunali e sovracomunali emerge quanto segue:

PTPR Tavola A l'immobile si colloca in "Paesaggio agrario di rilevante valore ". Nella Tavola B nulla da rilevare. Inoltre si evince che l'immobile ricade all'interno dell'ambito R2 "ambiti extraurbani" come da PUCG del comune di Cave approvato con Delibera n.16 del 15/04/2019 redatta ai sensi del comma 10, art.33 della LR 38/99.

[Estratto di PUCG e di PTPR– Allegato 8]

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

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;



Io sottoscritto Architetto Ludovici Marco, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale ordinario di Tivoli insieme al Custode nominato Dott. Paolo Bitocchi, il giorno 24 marzo 2023, giorno del secondo sopralluogo, avevo accesso all'unità immobiliare di proprietà dell'esecutato.

La consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione, sito in Cave Contrada Campo località Pratarone Snc, CORRISPONDE a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento.

Trattasi di una "Immobile sito in Cave Contrada Campo (già in catasto località Pratarone Snc) e precisamente: abitazione posta al piano terra, composta da quattro virgola cinque vani catastali con circostante corte di pertinenza esclusiva, confinante con strada, proprietà Pianura, proprietà Gainfermi o rispettivi aventi causa, salvo altri."

Al fine dell'esatta individuazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si allega una sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web con la mappa catastale.

[Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale – Allegato 9]

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

Sono stati eseguiti sull'immobile oggetto di perizia rilievi metrici e fotografici, questo ci ha permesso la corretta descrizione dell'immobile dello stato dei luoghi, procedendo ad un primo confronto tra lo stesso e le planimetrie catastali.

[Documentazione fotografica – Allegato 10]

c. accertare lo stato di conservazione;

In occasione dell'accesso all'immobile, si è proceduto a verificare lo stato di conservazione del compendio immobiliare oggetto di pignoramento. L'appartamento risulta in corso di costruzione (l'avanzamento edificatorio del compendio si stima al 60%), in completo stato di abbandono, privo di impianti. Presenta evidenti fenomeni infiltrativi dalla copertura e problematiche di umidità di risalita dal piano di campagna. Vi sono presenti oggetti di varia natura in stato di abbandono. L'intero compendio, ivi compresa la corte esterna sono in pessimo stato conservativo. Gli intonaci sono parziali e completamente ammalorati.



Anche il massetto risulta parziale ed in pessime condizioni. Non vi sono pavimenti. Il controsoffitto risulta eseguito scorrettamente e estremamente ammalorato stante i fenomeni infiltrativi. Non vi sono presenti porte interne. Gli infissi esterni sono costituiti da persiana in alluminio anodizzato ed infisso in legno con vetro singolo: entrambi gli elementi risultano in avanzato stato di degrado. Sia le travi IPE poste in essere in sostituzione dei muri maestri che i travetti di sostegno del solaio di copertura (realizzato in tavelloni laterizi e travetti di ferro) presentano un avanzato stato di ossidazione. Anche il portico di ingresso presenta dei gravi fenomeni di degrado.

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Vi è CORRISPONDENZA tra il progetto dell'ultimo stato assentito depositato al Comune di Cave Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 13045/11 del 25/11/1994 e le planimetrie reperite sul sito dell'Agenzia delle Entrate giorno 12/12/2022 n. T397735. Come specificato al punto 3 lettera a, l'ultimo progetto depositato al Comune di Cave e di conseguenza la scheda catastale non risultano conformi allo stato dei luoghi.

[Planimetria Catastale– Allegato 11]

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;

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo disabitata e non abitabile. All'interna della proprietà sono presenti oggetti di varia natura in stato di abbandono compreso tra l'altro due auto (una di colore grigio ed una di colore rosso) delle quali non sembra esserci la targa. In effetti la presenza di arbusti e sterpaglie non ha reso possibile la verifica certa della presenza delle targhe. All'interno è inoltre presente uno scooter marca piaggio modello si anch'esso in stato di abbandono.

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di



conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori eseguiti e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

In occasione dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, in data 24/03/2023 in presenza del Dott. Biocchi Paolo, nella qualità di Custode Giudiziario, all'Esecutato sono state trasferite tutte le informazioni relative alla possibilità di rateizzare il debito in base a quanto previsto dall'Art. 495 c.p.c.; si è inoltre provveduto ad informare lo Stesso che all'udienza ex Art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile.

6. *accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale:***
- a. *l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*

L'immobile non è gravato da vincoli o oneri 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.

- 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. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);*

Non insistono spese condominiali insolute.

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

Non insistono titoli terzi acquisiti.



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

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

Dalla disamina delle visure ipotecarie (vedi Allegato n. 4) non si evince l'esistenza di trascrizioni relative a cause in corso.

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

Non è stato reperito alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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** l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

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

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)



Con atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi D'Alessandro, registrato a Roma 3 il 24/10/2011 con n. 36707 Serie 1T, Repertorio n. 26.518 raccolta n. 18.900, l'esecutato ha acquisito la PIENA PROPRIETÀ 1/1 in regime di separazione dei beni.

- *“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.*

Il bene oggetto del diritto è registrato al catasto fabbricati del Comune di Cave al Foglio 6, particella 178, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, in Contrada Campo Località Pratarone Snc.

I confini catastalmente dell'immobile sono i seguenti (vedi Allegato n.11): L'unità immobiliare confina a Est con la particella 186 ad Ovest e a Sud con la particella 389. A Nord confina con strada di vicinato (nella quale è localizzato l'accesso al compendio) accessibile da via Gaetano Mattei. I confini catastali non sono sempre visibili materialmente in loco per la presenza di alta e incolta sterpaglia.

b) sommaria descrizione del bene

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

Trattasi di un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di Cave in Contrada Campo località Pratarone Snc. L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su un unico livello, reso accessibile per mezzo di un cancello carrabile sito in strada di vicinato accessibile da via Gaetano Mattei. Per mezzo di una ripida discesa arriviamo a livello del piano dell'abitazione, circondata da un terreno di pertinenza della stessa estremamente incolto. Tale terreno desumibile da stralci di mappa catastale ha una consistenza di circa 700 mq tutti di pertinenza dell'immobile. L'unità abitativa ha una consistenza di circa 75 mq e si presenta



in stato di costruzione (l'avanzamento edificatorio del compendio si stima al 60%) (Vedi Allegato n. 10), priva di ogni genere di arredo, priva di pavimentazione, in alcuni punti non è presente il massetto di sottofondo. Le travi strutturali sono a vista e si presentano in uno stato di ammaloramento. Il portone d'ingresso è in ferro mentre gli infissi sono in legno, sicuramente anche questo da sostituire visto lo stato di non conservazione. Tutti dotati di persiane in alluminio anodizzato anch'esse estremamente vetuste. L'abitazione si presenta priva di sanitari, priva di qualsiasi tipo di impianto, se non fosse per il camino presente nell'abitazione, la quale installazione abusiva ha peggiorato i fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura. Nella pertinenza esterna sono presenti anche due macchine abbandonate e sommerse da sterpaglia.

In merito alle barriere architettoniche si segnala quanto segue: L'appartamento risulta nel complesso accessibile ad una persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, poiché può tranquillamente e in autonomia raggiungere l'abitazione grazie alla rampa di accesso carrabile.

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 che vi abita e dai suoi familiari**" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" **con titolo o senza titolo***

Come già indicato al punto 5.e. l'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava nelle disponibilità del debitore ma non abitato né dallo stesso né 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

In merito all'immobile oggetto di pignoramento, non sono stati reperiti eventuali contratti di locazione né, tantomeno, provvedimenti relativi all'assegnazione della casa coniugale.

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Non sono stati reperiti né esibiti documenti al riguardo.

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

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, né da un punto di vista urbanistico - il fabbricato in cui è situato l'appartamento non è infatti soggetto ad alcun tipo di vincolo - né di natura condominiale.

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

Sui beni in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi allegato n. 4):

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2011 - Registro Particolare 34854 Registro Generale 55325
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 26518/18900 del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2011 - Registro Particolare 10728 Registro Generale 55326
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Repertorio 26519/18901 del 20/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 29526 Registro Generale 41228
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2390 del 13/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

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

Lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale allegata all'ultima pratica edilizia depositata agli atti "Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 13045/11", NON risultano corrispondenti. La planimetria catastale risulta conforme all'elaborato grafico della Dichiarazione sopraccitata ma NON risulta conforme allo stato dei luoghi come anche ampiamente dispensato al punto 3 lettera a.

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*

Come già enunciato al punto 3 lettera b, tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave agli atti NON risulta presente il "Certificato di Agibilità".

- *potenzialità edificatorie del bene*

Il lotto, come emerge dall'analisi della cartografia comunale NON ha alcuna potenzialità edificatoria, tant'è che l'immobile è stato realizzato in forza di un permesso di costruire in sanatoria.



- *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)*

Tenuto conto di quanto espresso nei precedenti punti si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione degli elementi difformi ed il ripristino dei muri maestri e di quanto eliminato dal debitore. Si stima che il costo per la realizzazione di tali interventi ammonti ad **€. 15.000,00** (quindicimila/00 euro).

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

L'immobile risulta sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*

La superficie commerciale dell'unità immobiliare residenziale è pari alla superficie lorda (somma delle superfici nette più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine dell'immobile) più la superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xi Ai$$



dove Ai sono le superfici degli accessori e xi i coefficienti di riscontro opportuni.

I coefficienti di ragguaglio per gli accessori e le pertinenze vengono stabiliti secondo i criteri riportati nell'Allegato C del D.P.R. n.138 del 1998 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale".

Applicando i suddetti parametri, la superficie commerciale risulta calcolata come di seguito:

	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Commerciale (mq)
ABITAZIONE	74,65	100	74,65
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	25,00	15	3,75
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	705,00	5	35,25
TOTALE			113,65

Per poter giungere alla definizione del valore del lotto sopra descritto, si partirà, come già specificato, dall'unità residenziale a cui verranno applicati i seguenti coefficienti che incidono sul valore stesso:

Unità immobiliare:

Coefficiente dimensionale: a seconda delle caratteristiche della zona la metratura complessiva va comparata con lo standard di mercato richiesto, compensando fino a - 20% gli eventuali scostamenti dalla volumetria tipo.

Coefficiente di esposizione: in generale si considera lo standard l'esposizione su due lati di cui uno risulta il sud. Fattori migliorativi sono considerati l'esposizione su tre o più lati, mentre quelli peggiorativi l'esposizione su un solo lato e l'entità della consistenza rivolta a nord: la variazione del coefficiente è in media tra -10 % ÷ +20%.

Coefficiente di luminosità: viene considerato un fattore importante per la qualità della vita abitativa, anche in termini di risparmio energetico per illuminazione e riscaldamento: la variazione del coefficiente è in media tra ±10%.



Coefficiente di affaccio: il cosiddetto fattore “vista” o “panoramicità” di un immobile può portare a valutazioni di stima assai diverse anche per immobili di restanti identiche caratteristiche. Aspetti incrementativi del valore sono la visibilità di tetti (+5% ÷ +15%), l’apertura su parchi, giardini, mare (+15% ± +40%), la panoramicità di bellezze naturali esclusive (anche fino al +50%), mentre sono decrementativi tutte le situazioni di chiusura quali palazzi ravvicinati, muri, vicoli stretti (-15% ± -40%).

Coefficiente di accessibilità: inteso come facilità di raggiungere l’appartamento dall’ingresso dell’edificio (barriere architettoniche, gradinate, zone scoperte di attraversamento...-20% ÷ +20%).

Coefficiente di elevazione: La presenza o meno di ascensore normalmente si traduce nell’applicazione

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Terra	0	0
Primo	0 ÷ + 5%	0 ÷ - 5%
Secondo	+5 ÷ +10%	-5 ÷ -10%
Altri piani intermedi	+10 ÷ +15%	-10 ÷ -15%
Attico	+15 ÷ +20%	-15 ÷ -20%

della seguente tabella:

Coefficiente di qualità dei manufatti e materiali: la tipologia delle strutture, dei manufatti e degli impianti anche in prospettiva di imminenti necessarie opere di manutenzione straordinaria può comportare un decremento variabile a seconda dell’entità dei lavori, incidendo anche consistentemente sul valore (fino anche -30%).

Coefficiente fruibilità: l’annessione di terrazze, box, posto auto ed altri accessori che valorizzano l’appartamento conferendone una migliore fruibilità viene computata con questo coefficiente nella misura di +5% ÷ 15%.

Edificio:

Coefficiente di vetustà: la vecchiaia di un edificio viene commisurata normalmente nello 0,2% annuale fino a 30 anni e nello 0,1% annuale oltre il 31 anno. Se il palazzo è di pregio non viene utilizzato tale computo essendo l’età un fattore invece di maggiorazione del valore.

Coefficiente di qualità dei materiali, impianti e strutture: la qualità dei materiali, degli impianti comuni e delle strutture dell’edificio commisurata anche in relazione all’imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) deprezzano proporzionalmente il valore dell’appartamento che subirà la



quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali. Il coefficiente varia nel seguente intervallo (+5% ÷ -15%).

Coefficiente di riscaldamento: l'autonomia impiantistica rispetto alla soluzione centralizzata è ormai considerata un fattore migliorativo +5% ÷ +10%.

Coefficiente di densità abitativa: il numero di appartamenti del condominio influisce secondo la seguente tabella di massima:

casa unifamiliare	+ 30 %	Cond. 10 ÷ 20 appartamenti	0 %
Casa bifamiliare	+ 20 %	Cond. 20 ÷ 30 appartamenti	-10 %
Cond. < 10 appartamenti	+10 %	Cond. > 30 appartamenti	-20 %

Ubicazione:

Coefficiente per trasporto pubblico: la vicinanza della fermata entro 3/400 metri viene considerata positiva per un +5% ÷ +10%, mentre oltre uno svantaggio -5% -10%.

Coefficiente per servizi pubblici: idem come sopra per i servizi di quartiere quali sportelli postali, bancari, negozi, scuole, ...

Coefficiente di parcheggio: oggi giorno la difficoltà di parcheggiare nelle adiacenze costituisce un fattore negativo soprattutto se l'appartamento non è dotato di posto auto esclusivo (-10% ÷ -20%).

Coefficiente di rumorosità: l'inquinamento acustico per traffico o per altre situazioni di vicinanza con sorgenti emittenti è considerato un fattore negativo (-10% ÷ -20%) e viceversa la tranquillità un plus (+5% ÷ +10%).

Coefficiente ambientale: la presenza di parco condominiale (+15% ÷ +30%) o la vicinanza ad un parco pubblico (+5% ÷ +10%) sono motivi di incrementativi soprattutto nel centro cittadino.

Coefficiente di viabilità: la facilità di mobilità urbana dovuta alla molteplicità di vie di comunicazione verso i percorsi primari (-5% ÷ +5%).

Per il compendio in esame i coefficienti di cui sopra possono essere così valutati:

COEFFICIENTI Ka, e, u		Intervallo standard da a		VALUTAZIONE SINTETICA	% ATTRIBUITA
Ka	UNITA'				



	IMMOBILIARI				
Ka1	dimensionale	-20%	0%	Superficie nella norma nelle richieste di mercato	0
Ka2	esposizione	-10%	20%	esposizione su tre lati di cui uno a Sud	10
Ka3	luminosità	-10%	10%	poco luminosa	-5
Ka4	affaccio	-40%	40%	ottima visibilità se non fosse per le condizioni in cui si presenta il terreno	15
Ka5	accessibilità	-20%	20%	da rampa	5
Ka6	elevazione	-30%	30%	piano terra	0
Ka7	qualità dei materiali	-30%	10%	pessima qualità dei materiali	-30
Ka8	fruibilità	5%	15%	presenza di terrazza, posto auto, e corte esclusiva	0
Ka9	impiantistica	-5%	5%	nessun impianto presente	-5
Ka tot					-10

Ke	EDIFICIO				
Ke1	vetustà			edificio del 1985	-6,8
Ke2	qualità materiali	-15%	5%	pessima	-15
Ke3	riscaldamento	5%	10%	inesistente	0
Ke4	densità abitativa	-20%	30%	bassa	30
Ke tot					8,2

Ku	UBICAZIONE				
Ku1	trasporto pubblico	-10%	10%	non adiacente a strada principale	-10
Ku2	servizi pubblici	-10%	10%	lontano da un centro abitato	-10
Ku3	parcheggio	-20%	0%	all'interno della proprietà	0
Ku4	rumorosità	-20%	10%	bassa essendo un posto isolato	5
Ku5	ambientale	-10%	30%	circondato da aree verdi, ma non pubbliche	15
Ku6	viabilità	-5%	5%	accesso unico	0
Ku tot					0



Come già descritto al punto 9 lettera b, trattasi di un immobile ad uso residenziale con annesso giardino pertinenziale, sito nel Comune di Cave in Contrada Campo località Pratarone Snc. L'immobile oggetto di pignoramento si sviluppa su un unico livello, reso accessibile per mezzo di un cancello carrabile sito in strada privata. Per mezzo di una ripida discesa arriviamo a livello del piano dell'abitazione, circondata da un terreno di pertinenza della stessa con presenza di sterpaglia alta presente. Tale terreno desumibile da stralci di mappa catastale ha una consistenza di circa 700 mq tutti di pertinenza dell'immobile. L'unità abitativa ha una consistenza di circa 75 mq e si presenta in stato di costruzione (l'avanzamento edificatorio del compendio si stima al 60%) (Vedi Allegato n. 10), priva di ogni genere di arredo, priva di pavimentazione, in alcuni punti non è presente il massetto di sottofondo. Le travi strutturali sono a vista e si presentano in uno stato di ammaloramento. Il portone d'ingresso è in ferro mentre gli infissi sono in legno, sicuramente anche questo da sostituire visto lo stato di ammaloramento. L'abitazione si presenta priva di sanitari, priva di qualsiasi tipo di impianto, se non fosse per il camino presente nell'abitazione. nella pertinenza esterna sono presenti anche due macchine abbandonate e sommerse da sterpaglia. Per poter giungere alla definizione del valore del lotto sopra descritto saranno considerati e valutati i seguenti fattori che incidono più o meno significativamente sul valore stesso:

- Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta in stato di ammaloramento generale;
- L'ubicazione dell'immobile staggiato in zona extraurbana silenziosa;
- L'unità risulta libera da arredi, ma non è stata rilevata la presenza di materiali nocivi o tossici che richiedano procedure e costi specifici di smaltimento.
- Assenza di un condominio e comunque assenza di spese insolute con gli altri proprietari delle unità immobiliari costituenti il fabbricato.

I valori di stima desunti verranno poi abbattuti al 60% visto lo stato edificatorio dell'immobile.

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*

Non risultano impianti realizzati nell'unità immobiliare.



- *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;*

Per determinare il valore venale di mercato dell'unità immobiliare e desumere così il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima, si procederà con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, il quale è il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, tale rapporto è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico e analitico. Il procedimento di stima analitico si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato; essendo i dati disponibili per i canoni di locazione generalmente di scarsa attendibilità, si preferisce evitare tale tipologia estimativa. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento:

I. **Banca dati delle quotazioni immobiliari** prendendo in considerazione i valori tabellati dell'Agenzia delle Entrate riferiti al Comune di Cave (RM) aggiornati al secondo semestre del 2022 (vedi Allegato n. 12). Tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie.

Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al Comune di Cave riferiti alla "Zona Suburbana/ESPANSIONE" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione. Detti valori, inoltre sono riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "Abitazioni di tipo economico", con uno stato conservativo normale.

I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti:

Valore di mercato minimo = 800,00 €/mq

Valore di mercato massimo = 1.200,00 €/mq

Considerate le caratteristiche proprie del compendio immobiliare in esame, nella considerazione della buona commerciabilità del bene stesso, si è ritenuto opportuno attestarsi ai valori medi riscontrati,



assumendo come parametro, il valore di mercato, pari a 1.000,00 €/mq. Stante lo stato di avanzamento lavori si applica il valore reperito al 60%: pertanto il valore di riferimento sarà 600,00 €/mq.

Le superfici degli accessori saranno ragguagliate secondo i criteri riportati nell' Allegato C del D.P.R. n.138 del 1998. Mentre il valore unitario sarà ragguagliato secondo la percentuale totale derivante dall'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella sopra riportata:

Coefficiente totale= (-10%) + (+8,2%) + (0%) = -1,8%

Si avrà pertanto:

	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Commerciale (mq)	Valore unitario OMI (€)	Coefficiente totale %	Valore unitario correttivo (€)	Valore Totale (€)
ABITAZIONE	74,65	100	74,65	€ 600,00	-1,80	€ 589,20	€ 43 983,78
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	25,00	15	3,75	€ 600,00	-1,80	€ 589,20	€ 2 209,50
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	705,00	5	35,25	€ 600,00	-1,80	€ 589,20	€ 20 769,30

TOTALE	113,65						€ 66 962,58
---------------	---------------	--	--	--	--	--	--------------------

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 66.962,58 €.

II. **Confrontando i valori correnti di mercato degli operatori del luogo.** Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo e nel merito si può riportare che attualmente in zona, per gli immobili residenziali posti in vendita aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano tra 1.350 €/mq e 1.500,00 €/mq circa.

Viste le caratteristiche del bene in esame verrà applicata una valutazione di 1.425,00 €/mq per la superficie residenziale. Le superfici degli accessori saranno ragguagliate secondo i criteri riportati nell'



Allegato C del D.P.R. n.138 del 1998. Stante lo stato di avanzamento lavori si applica il valore reperito al 60%: pertanto il valore di riferimento sarà 840,00 €/mq.

Si avrà pertanto:

	Sup. Lorda (mq)	Incidenza %	Sup. Commerciale (mq)	Valore unitario di mercato (€)	Valore Totale (€)
ABITAZIONE	74,65	100	74,65	€ 840,00	€ 62 706,00
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	25,00	15	3,75	€ 840,00	€ 3 150,00
Giardini e aree di pertinenza fino ai 25 mq	705,00	5	35,25	€ 840,00	€ 29 610,00

TOTALE	113,65		€ 95 466,00
---------------	---------------	--	--------------------

Il valore dell'unità immobiliare è pari a 95.466,00 €.

Il valore dell'immobile oggetto di stima può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente ottenuti. Si procederà di seguito a sommare il patrimonio e ad effettuare la media, secondo la stima derivante dalle due fonti, tra le suddette sommatorie.

Quanto sopra viene esplicitato come segue:

$$(66.962,58 + 95.466,00) / 2 \text{ €} = 81.214,29 \text{ €}$$

- *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;*

L'abbattimento forfettario derivante dall'assenza di garanzia in merito ad eventuali vizi occulti o ad oneri gravanti sul bene risulta pari a: € 81.214,29 x 10% = 8.121,43 €



- *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 pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;*

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi ammontano a 15.000,00 €.

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

Il valore finale del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, al netto delle decurtazioni sopra applicate, risulta calcolato come di seguito:

VALORE VENALE DEL COMPENDIO	€ 81.214,29	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (10% del valore venale)	€ 8.121,43	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE	€15.000,00	=
VALORE FINALE DEL COMPENDIO	€ 58.092,86	
VALORE FINALE DEL COMPENDIO	€ 58.000,00	

- j) *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;*

Il bene non è facilmente divisibile in lotti e pertanto si dovrà procedere con la vendita dell'intero compendio.

- 10. *eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;*



Vedi Allegato 10.

11. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

La relazione di stima ed i relativi allegati saranno depositati in data odierna 28.04.2023, nel rispetto dei termini di 20 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 23.05.2023.

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

La relazione di stima ed i relativi allegati sono stati inviati alle parti in data 07.04.2023, nel rispetto dei termini di 45 giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 23.05.2023. Allo scrivente non sono pervenute note alla relazione nei termini dei quindici giorni.

[Ricevute di invio copia alle parti – Allegato 15]

13. nel caso in cui l'esperto stimatore 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;

Il C.T.U. non ha ricevuto alcuna richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

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

Di seguito l'elenco della documentazione allegata alla relazione tecnica di stima:

ALLEGATO n. 1	Atto di Pignoramento
ALLEGATO n. 2	Visura Storico catastale
ALLEGATO n. 3	Atto di compravendita
ALLEGATO n. 4	Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO n. 5	Pratiche edilizie
ALLEGATO n. 6	Rilievo stato di fatto
ALLEGATO n. 7	Planimetria difformità urbanistiche
ALLEGATO n. 8	Estratto di PUCG e PTPR
ALLEGATO n. 9	Sovrapposizione foto satellitare mappa catastale
ALLEGATO n. 10	Documentazione Fotografica
ALLEGATO n. 11	Planimetria catastale
ALLEGATO n. 12	Valori della banca dati delle Quotazioni Immobiliari
ALLEGATO n. 13	Certificati
ALLEGATO n. 14	Verbale di accesso
ALLEGATO n. 15	Ricevute invio copia alle parti



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

Il C.T.U., Arch. Marco Ludovici, sarà presente all'udienza del 23.05.2023.

28 Aprile 2023

In fede
Il C.T.U.
Arch. Marco Ludovici



