

**TRIBUNALE DI TIVOLI**

Esecuzione immobiliare promossa da:



R.G.E. N.346/2012

<< CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO >>

Al sottoscritto Arch. Giorgio LA BIANCA, nato a ROMA il 15-12-1957, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n.7905, con studio professionale a Guidonia in via Alessandro Guidoni n. 15, veniva conferito incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato dinanzi all'Ill.mo Giudice del Tribunale di TIVOLI nell'udienza del 24.03.2014.

Venivano posti i seguenti quesiti:

- 1- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 2- provveda, quindi, previa comunicazione scritta

dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;

**3-** indichi l'ESPERTO se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**4-** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli

- eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 5-** descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 6-** accerti la conformità tra le trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 7-** proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 8-** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;
- 9-** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia,

descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40. Comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

**10-** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**11-** dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**12-** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il

rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**13-** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**14-** determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il primo accesso in loco veniva fissato per il giorno 01-07-2014 ore 10,30 e veniva assegnato il fondo spesa di €. 800,00, che veniva posto provvisoriamente a carico della creditrice procedente.

#### **1- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**


Il giorno 18-06-2014, il sottoscritto pre-

sentava, al Comune di Formello, la richiesta di visura della pratica edilizia, inerente l'immobile pignorato (All.n.4).

1.1.) = **Accesso in loco.**

L'accesso in loco veniva effettuato il giorno 01-07-2014, a partire dalle ore 10,30.

Sui luoghi di causa, in Formello, in via della Ficoraccia 46/48, erano presenti, oltre al CTU e al



esecutato. Il CTU avviava le operazioni peritali, approntando la ricognizione dei luoghi ed effettuando sia il rilievo fotografico, sia planimetrico.

Il giorno 16-10-2014 il CTU effettuava al catasto di Roma le visure catastali (All.nn.6 e 7) e ritirava la planimetria catastale dell'immobile pignorato (All.n.8).

Il giorno 21-10-2014 il sottoscritto richiedeva e otteneva dal catasto l'estratto di mappa (All.n.11).

Il giorno 23-10-2014 il sottoscritto si recava al Catasto per effettuare il pagamento dei diritti per la presentazione delle variazioni catastale (All.n.15).

Il giorno 28-10-2014 il CTU presentava al catasto la variazione catastale (All.n.16) e veniva effettuata la visura catastale aggiornata (All.n.17).

## **2- RISPOSTA AI QUESITI**

### **QUESITO N.1**


E' verificata la completezza della documentazione.

### **QUESITO N.2**

Il custode della procedura esecutiva, Avv. Massimo Baglioni, ha provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali al proprietario dell'immobile.

### **QUESITO N.3**

Per quanto alla proprietà, il CTU può riferire che gli immobili, oggetto del presente procedi-



all'Ufficio del Registro in data 08-05-1998 al numero 50, volume 17662, e per i restanti 7/9 in forza all'atto di compravendita a rogito del notaio Domenico Gallelli di Roma in data 20-10-2005 rep. 140200 e racc. 13955 (All.n.5).

Per quanto ad iscrizioni e trascrizioni presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, a carico dei beni pignorati risulta:

- **un'ipoteca volontaria** iscritta in data 18 luglio 2006 al n.48266 del Reg. Gen. e al n.12600 del Reg. Part. di formalità a seguito del contratto di mutuo del 13 luglio 2006, rep. 141169 a favore della

- **un pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 03-07-2012, al n.30474 del Reg. Gen. E al n.21429 del Reg. Part. nascente da atto giudiziario - verbale di pignoramento di immobili Tribunale di Tivoli del 26-04-2012 rep.1486, a favore della Banca Monte

#### **QUESITO N.4**

Per quanto all'esistenza di vincoli il sottoscritto può riferire che sui beni pignorati insiste il seguente vincolo:

- vincolo sismico (L.64/1974).

#### **QUESITO N.5**

Il compendio immobiliare pignorato si trova nel Comune di Formello (Roma), località "Monte del La-

vatore", via della Ficoraccia nn.46-48, ed è ricompreso in un immobile di più grandi dimensioni (Foto nn.1 e 2).

E' costituito da un piano primo (H.= mt.2,80) adibito ad abitazione e da un piano sottotetto (H.= mt.0,60 ± 2,50) adibito a soffitta.

L'abitazione è composta da soggiorno-pranzo (Foto n.4), angolo cottura (Foto n.3), corridoio, tre camere da letto (Foto n.5), ripostiglio e bagno (Foto n.6), con annessi due balconi e una veranda (Foto nn.1 e 2). Il piano sottotetto è costituito da un unico locale allo stato grezzo (Foto n.7-8).

La struttura portante del fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari pignorate è in muratura portante e la copertura è a tetto.

Il portoncino d'ingresso e gli infissi interni ed esterni sono in legno; quelli esterni sono provvisti di persiane (Foto nn.1 e 2).

Le pareti dell'appartamento, ad esclusione di quelle piastrellate, sono intonacate e pitturate. I pavimenti sono in ceramica. Le pareti esterne del fabbricato sono a blocchetti di tufo a faccia vista (Foto nn.1 e 2).

L'appartamento confina con il vano scala, con il

distacco verso le p.lle 1051 e 1277, salvo altri.

L'abitazione al piano primo ha una superficie calpestabile di mq.117,30, la sua superficie commerciale è di mq.144,50, la veranda misura mq.9,00, mentre i balconi misurano mq.12,80 (All.n.13).

La soffitta al piano secondo ha una superficie commerciale di mq.80,00 (All.n.14).

L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Formello, Provincia di Roma, al foglio 20, particella 897, sub. 3 (l'abitazione - All.nn.3 e 8) e sub.4 (la soffitta - All.nn.4 e 10).

I dati del classamento sono rispettivamente: categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale pari ad Euro 956,74, località Monte Lavatore snc. piano 1 (All.n.6); categoria C/2, classe 8, consistenza 25 mq., rendita catastale pari ad Euro 46,48, località Monte Lavatore snc. piano 2 (All.n.7).

#### **QUESITO N. 6**

E' accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

#### **QUESITO N. 7**

Per la diversa distribuzione degli spazi interni si è proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale. Tale variazione è stata depositata in catasto il 28-10-2014 (All.n.16).

Successivamente, con la variazione catastale del sub.3 (abitazione), i nuovi dati del classamento sono: categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale pari ad Euro 1.030,33, via della Ficoraccia n.48, piano 1 (All.n.17).

#### **QUESITO N.8**

Per quanto all'utilizzazione prevista, il CTU può riferire che nel vigente P.R.G. gli immobili pignorati ricadono in zona agricola E sottozona E1 - Agricola vincolata (All.n.12).

#### **QUESITO N.9**

Da quanto il sottoscritto ha verificato, risulta che gli immobili pignorati sono stati autorizzati con Concessione in Sanatoria n.1394/2001, rilasciata dal comune Formello (All.n.9).

Dal confronto tra quanto autorizzato e quanto riscontrato nel sopralluogo, il sottoscritto dichiara che sono state apportate all'interno dell'abitazione delle modifiche alla distribuzione degli spazi. Non risulta richiesta e rilasciata

nessuna autorizzazione per tali lavori. Quanto realizzato può essere sanato in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

In particolare in questo caso si applica l'ex art.22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

**QUESITO N.10**

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto.

**QUESITO N.11**

Il bene è pignorato per l'intero.

**QUESITO N.12**



**QUESITO N.13**



**QUESITO N.14**

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo per la vendita all'incanto degli immobili pignorati è quello corrente di mercato.

Il sottoscritto, per la determinazione del valore di mercato, ha effettuato delle indagini pres-

so alcune agenzie della zona, oltre ad aver reperito informazioni in loco, al fine di accertare l'andamento della domanda e dell'offerta del mercato; inoltre i valori a mq. sono stati comparati con i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativi al II° semestre 2013 (All.n.18).

Calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari pignorate:

Unità immobiliare	Particella	Sup. commerciale
Abitazione P.1°	Fg.20-P.11a 897-sub.3	Mq.144,50
Veranda P.1°	F.20-P.11a 897-sub.3	Mq. 9,00
Balconi P.1°	F.20-P.11a 897-sub.3	Mq. 12,80
Sottotetto P.2°	F.20-P.11a897-sub.4	Mq. 80,00

I valori della zona, relativi ad unità immobiliari abitative ricadenti in Formello, località "Monte del Lavatore", rientrano in un range di valori compresi tra €. 2.000,00/mq. e €. 2.900,00/mq., a seconda della posizione e della esposizione (All.n.18).

Viste le condizioni dell'immobile si stima un

valore di €. 2.200,00/mq.

Unità imm.	Sup. com.	Valore	Valore
Abitazione P.1°	Mq.144,50	€/mq. 2.200,00	€.317.900,00
Veranda P.1°	Mq. 9,00	€/mq. 1.100,00	€. 9.900,00
Balconi P.1°	Mq. 12,80	€/mq. 550,00	€. 7.040,00
Sottotetto P.2°	Mq. 80,00	€/mq. 1.100,00	€. 88.000,00
TOTALE			<b>€. 422.840,00</b>

Il valore totale risulta essere pari ad €.422.840,00

Con la presente relazione, il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio LA BIANCA ritiene di aver espletato l'incarico affidatogli.

Resta, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Guidonia 29-10-2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Dott. Arch. Giorgio LA BIANCA)



**ELENCO ALLEGATI**

- 1) Biglietto di cancelleria per nomina CTU;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Rilievo fotografico composto da n.8 foto;
- 4) Richiesta visura pratica edilizia;
- 5) Atto di proprietà;
- 6) Visura catastale p.lla 807 sub. 3 (abitazione);
- 7) Visura catastale p.lla 807 sub. 4 (soffitta);
- 8) Planimetria catastale sub.3;
- 9) Concessione in sanatoria;
- 10) Planimetria catastale sub.4;
- 11) Estratto di mappa foglio 20;
- 12) Stralcio P.R.G.;
- 13) Rilievo dello stato dei luoghi: abitazione;
- 14) Rilievo dello stato dei luoghi: soffitta;
- 15) Diritti catastali per la variazione;
- 16) Variazione catastale sub.3;
- 17) Visura catastale;
- 18) Copia valori banca dati Agenzia del Territorio.