

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Giudice: Dott.ssa Coccoli Francesca
R.G.E. n° 124/2018

FINO 1 Securitisation S.r.l.

Esecutante

CONTRO

Esecutato



Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI

studio in Tivoli, Via Tiburto n. 60, 00019 Tivoli (Rm)

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott.ssa Coccoli Francesca

R.G.E. n° 124/2018

FINO 1 Securitisation S.r.l.

esecutante

CONTRO

esecutato

INDICE

1	PREMESSA	2
2	OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE	7
3	OPERAZIONI PERITALI	7
3.1	Esame documentazione	7
3.2	Operazioni in sopralluogo	8
4	RISPOSTA AI QUESITI	9
4.1	Risposta al quesito n° 1	9
4.2	Risposta al quesito n° 2	9
4.3	Risposta al quesito n° 3	11
4.4	Risposta al quesito n° 4	11
4.5	Risposta al quesito n° 5	11
4.6	Risposta al quesito n° 6	13
4.7	Risposta al quesito n° 7	13
4.8	Risposta al quesito n° 8	13
4.9	Risposta al quesito n° 9	13
	ALLEGATI	19

1 PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli, dott.ssa Francesca Coccoli, con provvedimento del 02.05.2109, per la stima dell'immobile di cui alla procedura emarginata, nominava quale Esperto il sottoscritto dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI, nato a Tivoli l'11/10/1979, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. B37061, con Studio Tecnico in Tivoli, Via Tiburto n. 60, C.F.: FGLGLC79R11L182QI e custode giudiziario dell'immobile oggetto di pignoramento il dott. Alberto Irti.

Tale incarico veniva accettato dallo scrivente tecnico, previo giuramento telematico in data 14.06.2019 (vedi allegato 1).

Nel citato provvedimento del 02.05.2019, venivano formulati, al sottoscritto estimatore, i quesiti meglio specificati nel Verbale di giuramento dell'estimatore che, di seguito, integralmente si trascrivono:

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 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;*
 - 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, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori 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;

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

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

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

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

c. accertare lo stato di conservazione;

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

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

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 il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;*
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. sommaria descrizione del bene
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
- c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d. *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 5% 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;*
 - 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;*
 - l. *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 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*
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 il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, perseguire 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;

Pertanto con la presente relazione il sottoscritto intende dare conto delle operazioni effettuate e delle risultanze delle medesime, al fine di rispondere ai quesiti proposti.

2 OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE

Si riepiloga qui di seguito la vicenda, al solo fine di inquadrare sinteticamente le problematiche coinvolte nel ricorso.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli in data 06.02.2018, la FINO 1 Securitisation S.r.l. C.F. 09966380967, e per essa Dovalue S.p.A. (precedentemente denominata Dobank S.p.A.), in qualità di creditore procedente, richiede al Tribunale di Tivoli l'espropriazione forzata del diritto di piena proprietà del Sig. [REDACTED] del cespite ubicato nel territorio comunale di Cave (Rm), in Viale Giulio Venzi civico 27 e più precisamente:

- Appartamento posto al piano rialzato (catastalmente terra), distinto con il numero interno 2, facente parte di un più ampio edificio di civile abitazione, realizzato anteriormente al 1967, con accesso alle unità abitative, dal piano stradale di Viale Giulio Venzi civico 27, tramite un percorso da cui si accede una scala di collegamento alle suddette unità abitative (tra cui quella in esame) collocate, rispetto Viale Giulio Venzi, su tre livelli (catastalmente seminterrato, terra e primo) mentre il locali commerciali e a magazzino sono accessibili dai civici 13-15-17-19 della sottostante Via San Lorenzo (catastalmente collocati al piano S1 rispetto Viale Giulio Venzi).

L'abitazione, nello stato rilevato nel corso delle operazioni di sopralluogo, è composto di una sala/pranzo, due camere, ingresso, disimpegno, un bagno ed un ripostiglio, per una superficie complessiva lorda di circa mq 111,00, ed un balcone, prospiciente Via San Lorenzo, di circa mq 11,20. Rispetto la planimetria catastale, le uniche difformità riguardano alcune tramezzature interne.

L'abitazione risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Cave (Rm), Viale Giulio Venzi civico 27, catastalmente al piano terra, foglio 4, particella 930, sub. 8, cat. A/2 (civile abitazione), classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq 117, rendita € 468,68.

3 OPERAZIONI PERITALI

3.1 Esame documentazione

Il sottoscritto, al fine di ottemperare a quanto richiesto dal Tribunale di Tivoli, ha preso visione della documentazione descritta di seguito.

- **atti processuali:**
 - Rinnovo Ipoteca volontaria, iscritta presso il Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) – Roma 2 dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) Ufficio Provinciale di Roma – Territorio in data 20.03.2013 ai numeri di formalità n. 11411 del Registro Generale e n. 1459 del Registro Particolare, a favore di BANCA DI ROMA S.p.A., con sede in Roma C.F.: 00644990582 ed a carico del Sig. [REDACTED] relativa ad un mutuo di € 185.924,48 (corrispondono a Lire 120.000.000 di capitale e per un complessivo importo di Lire 360.000.000), detta ipoteca grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- Atto Giudiziario di accettazione tacita di eredità, avvenuta con sentenza del Tribunale di Tivoli del 24.03.2014 rep. n. 1039, trascritto presso il Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Roma 2 dell’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) Ufficio Provinciale di Roma – Territorio il 03.07.2014 al n. 31401 del Registro Generale e n. 19058 del Registro Particolare, con il quale è stato dichiarato, il Sig. [REDACTED]
- *Atto di Precetto* di pagamento per complessivi € 218.995,84 oltre alle spese di notifica del precetto, ulteriori spese, compensi successivi occorrendi, ed interessi contrattuali dal 30.10.2017 al saldo, perfezionato in data 13.12.2017, con la notifica ai Sig. [REDACTED] avvenuta con raccomandata a/r, dalla FINO 1 Securitisation S.r.l., in qualità di *creditore procedente*, rappresentata e difesa dall’Avv. Alessandro Russi in virtù di procura generale alle liti conferita con atto notaio Maurizio Marino di Verona del 20.09.2010 rep. n. 67711 racc. n. 18728.
- *Atto di Pignoramento Immobiliare* notificato, in data 08.02.2018, dall’Ufficiale Giudiziario presso l’UNEP di Tivoli, nei confronti del Sig. [REDACTED] *esecutato* sino alla concorrenza dell’importo di € 218.995,84 oltre accessori.
- *Certificato Notarile (vedi allegato 2)* presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 20.06.2018, dal notaio dott.^{ssa} Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), con studio in Corso dei Mille, 63, 90034 Corleone (PA), iscritta nel Ruolo Distretto Notarile di Palermo e Termini Imerese.
- **documentazione ipo-catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio (vedi allegato 3);**
- **fotografie eseguite nel corso del sopralluogo avvenuto in data 19.10.2019 (vedi allegato 5).**

3.2 Operazioni in sopralluogo

Il giorno 19.10.2019 alle ore 11:10, previo avviso alle parti, il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto del ricorso, in presenza del Dottore Commercialista Alberto Irti, in qualità di custode giudiziario, per le operazioni di sopralluogo necessarie e propedeutiche all’espletamento di quanto richiesto dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Tivoli, Dott.ssa Coccoli Francesca nell’Ordinanza in premessa. Nel corso delle operazioni di ispezione dell’appartamento, alla presenza del debitore esecutato il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] al fine di reperire ogni elemento tecnico utile sia alla verifica urbanistico - catastale sia alla stima del cespite in esame, è stata appurata la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale agli atti informatizzati del N.C.E.U. del Comune di Cave, effettuate misurazioni metriche con distanziometro laser dell’appartamento e scattato numerose fotografie, riportando quelle più significative ai fini della perizia nell’allegato 5.

Dalla verifica eseguita, l’abitazione risulta, in generale, conforme alla planimetria catastale (ad eccezione di alcuni spostamenti nelle tramezzature), è posta al piano terra, identificata con l’interno 2, internamente l’immobile è articolato da un disimpegno/ingresso collegato a destra dall’accesso, attraverso un arco, alla cucina abitabile con finestra, di fronte alla sala da pranzo/soggiorno con porta finestra che da sul balcone, che corre per tutto il lato del fabbricato prospiciente Via San Lorenzo; a sinistra si trova prima un piccolo ripostiglio senza finestra, poi una prima camera da letto con finestra e una seconda camera da letto con porta finestra che da

sul citato balcone; tra la camera da letto ed il soggiorno c'è un piccolo bagno con finestra. Gli impianti esistenti a prima vista risultano a norma rispetto all'epoca di realizzazione, anche se l'impianto idrico del bagno risulta in corso di riparazione.

Si evidenzia, inoltre, che nel corso del sopralluogo il [REDACTED] ha dichiarato quanto di seguito.

“Stato civile al momento dell'accesso: dichiarato vedovo

Documento identificativo: C.I. n. AY7133860 rilasciato dal Comune di Cave il 02/08/2017 scadenza 16/02/2028

Domicilio eletto: residenza Viale Giulio Venzi, 31- 00033 Cave (RM)

eventuali terzi occupanti: il Sig. [REDACTED]

(...) comunica che non esiste un condominio essendo egli l'unico proprietario.

(...) che è necessario riparare il tetto ed effettuare la verifica di tutti gli impianti tecnologici.

(...) che sono presenti infiltrazioni d'acqua ed umidità e che è anche necessario riparare il portone d'ingresso.

Alle ore 12:00 si sono concluse le operazioni peritali.

Delle operazioni effettuate è stato redatto un verbale che, firmato dalle parti, costituisce l'allegato 4.

4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 Risposta al quesito n° 1

Incarico evaso.

4.2 Risposta al quesito n° 2

a) Presa visione della documentazione prodotta e in atti (atto di pignoramento, relazione notarile) questa appare completa.

b) I dati dell'immobile oggetto di esproprio e riportati nell'atto di pignoramento, sono di massima conformi a quanto rilevato presso gli archivi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e del Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) Ufficio Provinciale di Roma – Territorio.

c)-d)-e) E' stata acquisita presso gli archivi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e del Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, in Via Raffaele Costi nn. 58/60, la documentazione per visura storico -ventennale relativa alla situazione ipotecaria e catastale dell'immobile oggetto di rilievo e, al Catasto Edilizio Urbano, l'ultimo stadio delle planimetrie catastali del cespite attualmente in banca dati.

Catastalmente l'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Cave, con i dati censuari di seguito riportati.

- foglio: 4 mappale: 930 sub.: 8 ubicazione: Viale Giulio Venzi n. 27, int. 2, piano catastale: T (sul posto piano rialzato), cat.: A/2 (abitazione di tipo civile), classe: 2, vani: 5,5, superficie catastale: mq 117, rendita: € 468,68.

Attualmente l'unità immobiliare urbana è catastalmente in carico a:

La difformità dell'intestazione catastale, rispetto l'attuale titolarità del Sig. [REDACTED] esecutato, è dovuto alla mancata voltura dell'Atto Giudiziario di accettazione tacita di eredità, avvenuta con sentenza del Tribunale di Tivoli del 24.03.2014 rep. n. 1039, trascritto presso il Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Roma 2 dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) Ufficio Provinciale di Roma – Territorio il 03.07.2014 al n. 31401 del Registro Generale e n. 19058 del Registro Particolare, con il quale è stato dichiarato, il Sig. [REDACTED] unico erede, puro e semplice del Sig. [REDACTED] si rappresenta, inoltre, per una continuità storica, la mancata voltura catastale della successione della [REDACTED]

[REDACTED] Pertanto la proprietà del bene oggetto dell'esecuzione, come sopra indicato, è in **piena, esclusiva ed assoluta proprietà** del Sig. [REDACTED]

Riguardo la sussistenza di diritti di comproprietà, *qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni*, come richiesto nel punto e dei quesiti formulati nel provvedimento del 02.05.2019, per quanto è stato accertato, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta, all'esecutato, in forza dell'Atto Giudiziario di accettazione tacita di eredità, avvenuta con sentenza del Tribunale di Tivoli del 24.03.2014 rep. n. 1039. Pertanto è legittimata la piena proprietà a prescindere se l'esecutato, all'epoca della suddetta sentenza, fosse stato o meno sposato.

Comunque il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

f) Per quanto concerne la continuità delle trascrizioni nel ventennio, si rappresenta che a carico dell'immobile oggetto dell'esecuzione, a far stato dal ventennio alla data della presente relazione, non esistono, **attualmente in carico**, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi onere reale o peso, da censi, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quelle che verranno appresso indicate:

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** (di quella iscritta il 28.04.1993 al n. 2548 di formalità concessa a garanzia di mutuo del 23.04.1993, notaio Giorgio Giorgi di Roma, rep. 54633/8278) iscritta presso il Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) – Roma 2 dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) Ufficio Provinciale di Roma – Territorio in data 20.03.2013 ai numeri di formalità n. 11411 del Registro Generale e n. 1459 del Registro Particolare, a favore di BANCA DI ROMA S.p.A., con sede in Roma C.F.: 00644990582 ed a carico del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] relativa ad un mutuo di € 185.924,48 (corrispondono a Lire 120.000.000 di capitale e per un complessivo importo di Lire 360.000.000), detta ipoteca grava sull'immobile oggetto di pignoramento.

- **Atto Giudiziario di accettazione tacita di eredità**, avvenuta con sentenza del Tribunale di Tivoli del 24.03.2014 rep. n. 1039, trascritto presso il Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Roma 2 dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) Ufficio Provinciale di Roma – Territorio il 03.07.2014 al

n. 31401 del Registro Generale e n. 19058 del Registro Particolare, con il quale è stato dichiarato, il Sig. [REDACTED] unico erede, puro e semplice del [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare n. 708 del 13.02.2018**, trascritto presso il Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) – Roma 2 dell’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) Ufficio Provinciale di Roma – Territorio in data 15.06.2018 ai numeri di formalità n. 29031 del Registro Generale e n. 20181 del Registro Particolare, a favore della società FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano C.F.: 09966380967 ed a carico del Sig. [REDACTED]

4.3 Risposta al quesito n° 3

Acceduto presso l’ufficio tecnico del Comune di Cave si è accertato che l’edificazione dell’edificio, ove è dislocato il cespite oggetto di stima, è stato realizzato anteriormente al 1967, e poiché non è stato possibile reperire un titolo edilizio che ne accertasse la legittimità edilizia, dal momento che lo stesso si trova fuori dall’area delimitata come centro storico, tutto ciò realizzato anteriormente all’entrata del primo PIANO REGOLATORE GENERALE (1979), risulta legittimo a livello edilizio. Nel caso in oggetto (come confermato dallo stesso Ufficio Tecnico del Comune di appartenenza) la legittimità edilizia viene acquisita dalla planimetria catastale in banca dati dal 26.09.1985. Rispetto lo stato attuale, le uniche difformità riguardano alcune tramezzature interne che possono essere sanate con una pratica edilizia di MANCATA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) art.6 bis per cui deve essere corrisposta, a livello comunale, una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (art.6 bis comma 5) oltre i diritti catastali, accompagnata da un elaborato grafico e nuova presentazione della planimetria catastale.

Al riguardo è il caso di segnalare un errore nella titolarità catastale ([REDACTED] sanabile con la presentazione di una voltura per rettifica intestazione, lavoro quantificabile in € 200,00 che verrà detratta dall’importo finale.

Mentre l’intervento urbanistico-catastale, ha una spesa complessiva pari ad € 2.800,00 che verrà detratto dall’importo finale.

L’immobile di che trattasi è a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica del terreno ove esso ricade, di conseguenza non si è reso necessario richiedere o effettuare, accertamenti al riguardo.

4.4 Risposta al quesito n° 4

Acceduto presso i competenti uffici amministrativi si è accertato che l’immobile non ricade in area sottoposta ad alcun vincolo paesistico, idrogeologico, forestale, storico-artistico, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, tanto meno a diritti demaniali e/o usi civici.

Altresì, non insistono, sul bene pignorato, vincoli o oneri di natura condominiale.

4.5 Risposta al quesito n° 5

A seguito dell’accesso del 19.10.2019, salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo 3.2 (operazioni in sopralluogo), si è riscontrato il seguente stato dei luoghi:

L’abitazione oggetto di causa, come meglio evidenziato nell’estratto di mappa catastale è porzione di una palazzina di civile abitazione, ubicata in zona periferica rispetto il cosiddetto centro storico di Cave (Rm), più precisamente, con accesso autonomo per le abitazioni dal

civico 27 di Viale Giulio Venzi, mentre per i locali commerciali e a magazzino dai civici 13-15-17-19 della sottostante Via San Lorenzo.

Per quanto accertato dallo scrivente e visionato nel corso del sopralluogo, trattasi di una palazzina di civile abitazione, costruita anteriormente al 1967, con accesso alle unità abitative, dal piano stradale di Viale Giulio Venzi civico 27, tramite un percorso da cui si accede una scala di collegamento alle suddette unità abitative (tra cui quella in esame) collocate, rispetto Viale Giulio Venzi, su tre livelli (catastalmente seminterrato, terra e primo) mentre il locali commerciali e a magazzino sono accessibili dai civici 13-15-17-19 della sottostante Via San Lorenzo (catastalmente collocati al piano S1 rispetto Viale Giulio Venzi). L'edificio, ove è dislocato il cespite in esame, presenta una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura e facciata lato Via San Lorenzo in parte rivestite con elementi in cortina (tipiche dell'epoca della costruzione) e per il resto delle facciate laterali e prospicienti Viale Giulio Venzi con intonaco civile a tinta.

La copertura è a tetto.

L'appartamento in esame è dislocato al piano terra della suddetta palazzina e rispetto il piano stradale di Viale Giulio Venzi, distinto con il numero interno due (int. 2) e confinante con distacco verso Viale Giulio Venzi, Via San Lorenzo, proprietà private (catastalmente p.lle 993-994) e corte comune (da cui la scala di accesso alle unità abitative).

Internamente l'abitazione è composta di un ingresso avente una superficie calpestabile stimata in mq 7,75 ca., un soggiorno avente una superficie calpestabile stimata in mq 19,40 ca., una cucina abitabile avente superficie calpestabile stimata in mq 14,00 ca., un disimpegno avente superficie calpestabile stimata in mq 4,00 ca., una prima camera avente superficie calpestabile stimata in mq 15,35 ca., una seconda camera avente superficie calpestabile stimata in mq 16,45 ca., un bagno avente una superficie calpestabile stimata in mq 4,90 ca., un ripostiglio avente superficie calpestabile stimata in mq 4,40 ca., un balcone lineare avente superficie calpestabile stimata in mq 11,20.

Catastalmente l'abitazione risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di Cave (Rm), Viale Giulio Venzi n. 27, piano terra, int. 2, al foglio 4, particella 930, sub. 8, cat. A/2 (civile abitazione), classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq 117, rendita € 468,68.

Per quanto potuto visionare dallo scrivente tecnico nel corso del sopralluogo, l'immobile presenta le seguenti rifiniture e dotazione di impianti:

- la pavimentazione, uniforme per l'intero immobile, di mattonelle in marmette di graniglia di varie colorazioni dell'epoca della costruzione; di ceramica per il bagno;
- gli infissi sono in legno e vetro semplice, con annessi avvolgibili in pvc;
- le porte interne sono di legno tamburato dell'epoca della costruzione, il portoncino d'ingresso è anch'esso di legno e privo di blindatura;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura lavabile con alcune delle pareti trattate a effetto di spugnato (anche se sono già visibili segni di infiltrazione d'umidità dovuti al cattivo stato dei prospetti esterni dell'edificio), per il vano cucina è presente anche un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica e i sanitari tipo standard.
- l'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale, mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;
- l'immobile è dotato di termo-riscaldamento autonomo, con caldaia ubicata esternamente nel balcone;
- l'impianto elettrico appare a norma con le vigenti leggi.

Si può relazionare che l'edificio, ove è dislocata l'abitazione in esame, presenta, in generale, rifiniture esterne di tipo economico e in mediocre stato (necessita di lavori di riparazione tetto, rifacimento facciate con risanamento da eseguire prima della tinteggiatura, quali la bonifica della muratura dall'umidità, la corretta riparazione degli elementi in calcestruzzo degradati, l'efficace impermeabilizzazione dei balconi, intonacatura e tinteggiatura delle facciate e dei cordoli), mentre internamente l'abitazione oggetto di pignoramento presenta, nel suo complesso, un normale stato di manutenzione e conservazione seppur in alcuni punti sono visibili segni di infiltrazione d'umidità dovuti al cattivo stato della copertura e dei prospetti esterni dell'edificio (vedi allegato 5 foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 e 17).

4.6 Risposta al quesito n° 6

Per quanto concerne il controllo presso l'amministrazione condominiale, si rappresenta che non esiste un condominio, come dichiarato nel corso del sopralluogo dall'esecutato, essendo egli l'unico proprietario.

4.7 Risposta al quesito n° 7

L'abitazione, a parere del sottoscritto Esperto, come proprietà, può ritenersi pignorabile nel senso stretto del termine e ciò per le considerazioni che precedono, in quanto essendo in piena proprietà dell'esecutato non ci sono vincoli con terzi non obbligati.

Pertanto oggetto della esecuzione, previa valutazione dell'immobile, è l'intera quota del debitore escusso.

Non esiste, presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione di alcun titolo di eventuali terzi occupanti.

4.8 Risposta al quesito n° 8

Non esistono, presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale, né pendenze di cause relative a domande trascritte né eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Nel corso delle operazioni di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato di essere vedovo.

Comunque il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

4.9 Risposta al quesito n° 9

Il bene oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato al N.C.E.U. del Comune di Cave con i seguenti dati censuari:

- foglio: 4 mappale: 930 sub.: 8 ubicazione: Viale Giulio Venzi n. 27, int. 2, piano catastale: T (sul posto piano rialzato), cat.: A/2 (abitazione di tipo civile), classe: 2, vani: 5,5, superficie catastale: mq 117, rendita: € 468,68.

La planimetria catastale dell'abitazione, depositata agli atti del catasto urbano, è conforme allo stato dei luoghi (vedi scheda tecnica immobile allegato 6).

Il sottoscritto C.T.U., al fine di poter attribuire il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà attuale del Sig. ██████████ qualora utile, dopo aver visitato i luoghi ed aver condotto indagini ricavate da diverse fonti di mercato (pubblicazioni immobiliari e notizie di compravendita avvenuta) e riferito a beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione e con riferimento all'attualità, lo scrivente tecnico procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in esame di proprietà dell'esecutato.

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore di mercato e/o canone di locazione che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera. Di conseguenza dall'aspetto economico scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore e/o canone.

Nel caso in cui il giudizio di valore riguardi, in particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ad un immobile oggetto di vendita, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo criterio di stima, è quello del "valore di mercato" che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell'andamento dei valori di mercato in zona, relativo ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima, ovvero per via indiretta per capitalizzazione del reddito presunto ritraibile.

Tale metodologia, fondata su indagini di mercato e notizie certe di avvenuta compravendita e/o avvenuta locazione è la sola pertinente in relazione alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, nonché allo scopo della stima ed al criterio di stima conseguentemente perseguito (il più probabile valore di mercato del bene).

➤ *Scelta della metodologia*

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione.

La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici.

Il procedimento di stima diretto "sintetico comparativo", si adotta quando il mercato immobiliare è dinamico, cioè quando la valutazione è riferita ad immobili con destinazione ordinaria apprezzata dal mercato (residenziale, terziaria, commerciale, terreni agricoli, etc.) di cui, pertanto, si conoscono prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima) ovvero indirettamente in base della considerazione che un bene ha valore in funzione della propria capacità di produrre reddito (procedimento della capitalizzazione dei redditi).

Contrariamente il procedimento di stima **analitico o indiretto**, incentrato su varie metodologie a secondo dell'immobile da stimare e/o dalla diversa ragione pratica che promuove la stima (valore di trasformazione, valore di produzione o costo ovvero di riproduzione deprezzato, valore complementare, valore di surrogazione), si adotta quando il mercato immobiliare non è dinamico per carenza sia dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima) sia dei redditi prodotti dagli stessi (canoni di locazione).

Al riguardo nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima sopra enunciato, condividendo quanto stabilito dagli operatori nel settore estimale che indicano, nel metodo "sintetico – comparativo" (dove gli elementi di mercato lo consentano), quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla loro condizione giuridica, si ritiene adottare, nella fattispecie, il citato metodo diretto **sintetico - comparativo** riferito al parametro della superficie coperta vendibile.

Viene quindi utilizzato, al fine di determinare un valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato **dell'immobile abitativo con annesso posto auto scoperto non comunicante**, oggetto della presente determinazione, il metodo estimale comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*).

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

➤ *Il procedimento del MCA*

Pertanto, per la valutazione dell'abitazione e ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai comparables C_i ($i=1, \dots, m$) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i comparables esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative;
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli. In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni comparable, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$$\Delta q_j(C_i) = \text{differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica } j\text{-esima posseduta dall'immobile in stima } (q_{sj}) \text{ e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto } (q_{Cij});$$

- $pm_j(C_i)$ = prezzo marginale relativo alla caratteristica j-esima considerata per l'immobile di confronto (C_i);
 $\Delta P_j(C_i)$ = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j-esima considerata, all'immobile in stima (S).

Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (P_{C_i}) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparabile ($P_{C_i} + \Sigma \Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

➤ *Scelta delle caratteristiche*

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione.

Con riferimento ad unità immobiliari residenziali come quella in esame, si ha:

caratteristiche dell'edificio

- C_1 - localizzazione di dettaglio;
- C_2 - tipologia architettonica;
- C_3 - stato manutentivo dell'edificio;

caratteristiche dell'unità immobiliare

- C_4 - consistenza commerciale ragguagliata;
- C_5 - livello di piano;
- C_6 - orientamento prevalente;
- C_7 - qualità dell'affaccio prevalente;
- C_8 - stato manutentivo dell'unità immobiliare.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparables è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI (vedi allegato 7).

Tutte le caratteristiche dei comparables il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte per default pari alle omologhe del subject, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

➤ *Individuazione del set dei comparables*

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile. Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona dell'immobile in esame ovvero in zone limitrofe, relativo ad unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quella oggetto di stima, si sono condotte indagini ricavate da diverse

fonti di mercato (pubblicazioni immobiliari e notizie di compravendita avvenuta) e che si riferissero ad offerte di vendita alla data di riferimento della stima e/o prossima alla stessa.

Ciò ha permesso di reperire l'insieme di comparables elencato sinteticamente nella tabella che segue.

residenziale	comparable	indirizzo	fonte	epoca dato
	C _a	Via Raimondo Pasquazi, 6	atto di compravendita	1° semestre 2019
	C _b	Via Via San Lorenzo, 4	atto di compravendita	1° semestre 2018
	C _c	Via Francesco Giacomo Comerci, 3/B	atto di compravendita	1° semestre 2018
	C _d	Via Giuseppe della Rovere, 42	atto di compravendita	2° semestre 2017
	C _e	Via Gregorio Pasquazi, 16	atto di compravendita	1° semestre 2017
	C _f	Contrada Toce, 3/b	atto di compravendita	1° semestre 2017

Nella tabella dell'allegato 7 per ciascun comparable sono riportate, unitamente al relativo prezzo o valore ed una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio. Quando la fonte del dato è un'offerta di mercato, il relativo prezzo viene ridotto del 10% per tener conto sia dell'attendibilità del dato che dei margini di trattativa esistenti fra l'offerta e la definitiva transazione.

➤ *Indicatori di mercato*

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico – economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio (ex Agenzia del Territorio). Da esso si rilevano sia gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame sia le quotazioni di mercato, relative ad uno stato d'uso normale, della tipologia edilizia, per il caso in esame, relativa al segmento residenziale. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI, relativo al Comune di Cave ove è ubicato il cespite in valutazione, è denominata D1 Fascia Periferica - Periferia ed i parametri indicati per il 1° semestre 2020 (ultimo aggiornamento presente alla banca dati informatizzata del citato OMI nel momento della redazione della presente stima) sono:

Abitazioni civili

minimo €/mq 900,00 – massimo €/mq 1.300,00

Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun comparable con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad una omogeneizzazione del dato sia in termini temporali che in termini di localizzazione rispetto al subject.

➤ *Test di ammissibilità*

Il set di comparables individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni in zone urbane non omogenee. Pertanto si è reso necessario filtrare il campione selezionato, dopo aver effettuato la comparazione rispetto alle ulteriori caratteristiche rappresentate da epoca del dato e localizzazione urbana generale, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potevano risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento. Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si è fatto riferimento ai valori centrali (media aritmetica del valore massimo e minimo) dell'intervallo delle quotazioni OMI. Si è proceduto, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente k_c dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima (rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparabile);
- si sono riallineati i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente k_z di omogeneizzazione dei valori (rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto).

Definito, quindi, p'_{ci} il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima. Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I comparables i cui prezzi unitari non hanno verificato tale condizione sono stati eliminati dal set.

La tabella dell'allegato 8 dà conto delle operazioni descritte e dei risultati ottenuti, risultando i comparables non ammissibili eliminati dal set di comparazione.

➤ *Tabelle di comparazione*

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

- **allegato 9:** Tabella dei dati;
- **allegato 10:** Tabella dei prezzi marginali;
- **allegato 11:** Tabella di valutazione.

Nelle tre tabelle, per semplicità di consultazione, non sono più riportate le colonne relative ai comparables che non hanno superato il test di ammissibilità. Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica. Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano un intervallo di valori troppo ampio, si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti comparables. Anche tali comparables risultano di conseguenza evidenziati mediante campitura colorata pur se positivi rispetto al test di ammissibilità.

➤ *Sintesi valutativa*

La compilazione della tabella di valutazione (**vedi allegato 11**) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale (ovvero di quello "omogeneizzato" risultante dal precedente test di ammissibilità) e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori. La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale, ritenuta accettabile per una stima puntuale quale quella richiesta, per più del 10%. I comparables che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

➤ *Valore di mercato dell'unità immobiliare ad abitazione*

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si evince che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare abitativa con annesso posto auto scoperto, considerata libera ed in

normali condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 77.000,00 (diconsi euro settantasettemila/00)

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12).

- **Valore di mercato al netto di abbattimento forfettario ed eventuali decurtazioni per spese necessarie alla regolarizzazione urbanistico-catastale e/o bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio**

Come relazionato nei paragrafi precedenti della presente stima, per l'immobile oggetto di pignoramento, non risultano violazioni della normativa urbanistico - edilizia e, catastalmente, la planimetria depositata agli atti del N.C.E.U. di Roma, è conforme allo stato dei luoghi.

Tuttavia, preso atto delle spese di regolarizzazione delle volture al catasto urbano, della mancanza dell'attestazione di prestazione energetica (APE), della sistemazione urbanistico-catastale quantificato complessivamente in € 3.000,00, lo scrivente Esperto, in via cautelativa, ritiene di condividere quanto indicato dal G.E. nell'applicazione di un abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale, a copertura di quanto sopra indicato.

Pertanto si determina quanto di seguito:

- **Valore di mercato abitazione:** € 77.000,00
- **Abbattimento forfettario valore (%):** 5%
- **Valore di mercato abitazione al netto abbattimento:** € 73.150,00

in c.t. € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00)

Comunque il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

Certo di aver assolto all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione peritale composta da n° 19 pagine dattiloscritte e da n° 12 allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

1. Provvedimento del 02.05.2019 con copia giuramento telematico del tecnico "Esperto".
2. Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante.
3. Visura catastale, planimetria catastale u.i.u., planimetria stato attuale u.i.u..
4. Verbale di sopralluogo datato 19.10.2019.
5. Elaborato fotografico.
6. Scheda tecnica abitazione.
7. Tabella descrittiva degli immobili.
8. Test di ammissibilità.
9. Tabella dei dati.
10. Tabella dei prezzi marginali.
11. Tabella di valutazione.
12. Scheda valutativa unità immobiliare abitativa.

Tivoli li 16.11.2020

Il Tecnico Esperto

Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI

ALLEGATI

- 1** Verbale udienza del 02.05.2019 con il rito del giuramento del tecnico *“Esperto”*
- 2** Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante
- 3** Visura catastale, planimetria catastale u.i.u., planimetria stato attuale u.i.u.
- 4** Verbale di sopralluogo datato 16.10.2019
- 5** Elaborato fotografico
- 6** Scheda tecnica abitazione
- 7** Tabella descrittiva degli immobili
- 8** Test di ammissibilità
- 9** Tabella dei dati
- 10** Tabella dei prezzi marginali
- 11** Tabella di valutazione
- 12** Scheda valutativa unità immobiliare in causa


TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI
**DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E
NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO**

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza per la vendita forzata dei beni pignorati;

ritenuto che deve nominarsi l'esperto per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e fissarsi udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti;

F I S S A

udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al

12 dicembre 2019 alle ore 10.00

AVVISA IL DEBITORE

che in tale udienza:

- in base a quanto disposto dall'art.495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
- che il giudice potrà revocare in ogni momento l'autorizzazione ad abitare nell'immobile pignorato in caso di comportamenti del debitore tesi ad ostacolare la vendita (es. rifiuto di far visitare l'immobile ai possibili acquirenti).

AVVISA LE ALTRE PARTI

- potrà essere concesso un termine non superiore a centoventi giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art.567, 2° comma, c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;
- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art.173-*bis* disp.att.c.p.c.;
- potrà essere delegato un notaio o un avvocato ovvero un commercialista al compimento delle attività previste dal paragrafo 3-*bis*, della Sezione III, del Capo IV del Titolo II del Libro III del c.p.c.;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt.600 e 601 c.p.c. e dall'art.181 disp.att.c.p.c.;
- in base a quanto disposto dall'art.624-*bis* c.p.c. il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto;

AVVISA I COMPROPRIETARI


- che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al giudice della esecuzione, ai sensi dell'art. 600 cpc. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiara a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

RILEVATO

che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

NOMINA ESPERTO

- nel presente procedimento il geom. Gianluca Figlioli;

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) depositi l'elaborato telematicamente e invii copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo a mezzo posta ordinaria (art. 173 bis c. 3 disp. att. c.p.c.) almeno **30 giorni prima dell'udienza fissata**, con **facoltà per le parti** di inviare al perito, secondo le suddette modalità, note alla relazione almeno **quindici** giorni prima dell'udienza. In tal caso, le parti potranno depositare le note e l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti;

AVVERTE

l'esperto stimatore che:

- 1) Il termine per il deposito della perizia è **prorogabile** solo ove sussistano comprovate, serie e motivate ragioni e previa richiesta da formalizzare al giudice dell'esecuzione prima della scadenza del termine medesimo.
- 2) Il **mancato rispetto dei termini e la mancata risposta completa a una o più parti del quesito** saranno considerati inadempimento all'incarico conferito e, oltre a comportare la possibile revoca dell'incarico, saranno valutati negativamente ai fini della concessione di nuovi incarichi.
- 3) al deposito dell'elaborato lo stimatore potrà richiedere la **liquidazione della notula** come da schema pubblicato sul sito del Tribunale di Tivoli (mediante deposito telematico di atto separato dalla perizia, allegando la documentazione giustificativa delle spese), **con l'avvertenza che la notula sarà liquidata solo in caso in cui siano stati adempiuti tutti gli incumbenti richiesti con il presente quesito.**
- 4) in ogni caso, debba comparire all'udienza fissata dal presente decreto, con l'avvertimento che la mancata presentazione sarà valutata dal giudice dell'esecuzione.



CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:**

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 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;
 - 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**, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
 - b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e **a favore di uno dei danti causa del debitore**, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori 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;
4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
5. **fare accesso**, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
- f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;
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 il Perito** a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonchè 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) sommaria descrizione del bene

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

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

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) 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 5% 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;
- 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;
- l) 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 allegare alla relazione di stima;
11. **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto **si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe**; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
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 il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;
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;

AVVERTE

- che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

ASSEGNA

all'esperto un fondo spese dell'importo di **euro 800,00**, oltre accessori che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione, **con l'avvertimento che il mancato versamento di esso** entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente decreto comporterà l'improcedibilità della procedura;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Invita l'esperto a segnalare tempestivamente l'eventuale omesso versamento del suddetto acconto per l'adozione dei provvedimenti conseguenti;

RILEVATO

- che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;
- che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
- che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. – poiché il debitore non ha reso il conto dalla data del pignoramento ad oggi, contravvenendo quindi ai propri obblighi di legge, - ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;

NOMINA

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, il dr. Alberto Irti e lo invita a rendere rituale giuramento in via telematica, entro dieci giorni dalla comunicazione, su apposito modulo reperibile sul sito del Tribunale di Tivoli

DISPONE

che il custode proceda a:

1. **controllare** la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14.
2. **controllare** lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 (attuali artt. 30 e 46 del T.U. edilizia);
3. **collaborare** con il perito estimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima;
4. **controllare la ritualità delle notifiche** sia al creditore iscritto che al debitore esecutato. In caso di notifiche eseguite nei confronti del debitore esecutato a norma dell'art. 140 c.p.c., acquisire il certificato di residenza e, per l'ipotesi in cui la notifica non sia stata eseguita presso la residenza del debitore o comunque in un luogo diverso da quello in cui si trova l'immobile pignorato, **sollecitare** il creditore a notificare entro 10 giorni copia dell'atto di pignoramento (in copia autentica) presso il luogo di residenza o in cui si trova l'immobile; analogamente si procederà per l'ipotesi in cui, eseguita la notifica a norma dell'art. 143 c.p.c. risulti che la precedente notifica è stata tentata presso il luogo di residenza del debitore, ma non nel luogo in cui l'immobile si trova; in caso di mancata ottemperanza da parte del creditore procedente nei termini indicati **segnalare** la circostanza al giudice dell'esecuzione al fine del conseguente ordine il cui mancato rispetto darà luogo all'improcedibilità dell'azione esecutiva;
5. **controllare** la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, procedendo in senso analogo a quanto sopra precisato per il caso in cui le notifiche siano state riconosciute come difettose, avendo cura di verificare sempre quale sia il domicilio ipotecario eletto e, in caso di dubbio, richiedendo la notifica sia presso la sede legale o la residenza del creditore ipotecario sia presso il domicilio ipotecario, salvo che le notifiche non risultino eseguite a mezzo PEC;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



6. **accedere senza indugio**, e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione e, nel caso di impossibilità di accesso, sollecitare il GE all'emissione dell'ordine di liberazione;
7. **fornire all'esecutato ogni informazione utile sulla procedura in corso**, consegnandogli, in occasione del primo accesso all'immobile, lo schema di "avvertenze al debitore" allegato al presente provvedimento, se possibile tradotto in una lingua a lui comprensibile;
8. **comunicare** mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata ai creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
9. qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un **titolo di occupazione** e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
10. curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; **incassando, se dovuti, eventuali canoni** a carico degli occupanti;
11. intimare **sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione**, previa autorizzazione del giudice;
12. segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
13. quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere a darvi attuazione come ivi previsto;
14. effettuare un **rendiconto trimestrale** a norma dell'art.593 c.p.c. evidenziando analiticamente ed in modo distinto per ogni singola unità immobiliare sotto la sua custodia: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi eventualmente maturati nel periodo sulle somme depositate; c) le poste attive e quelle passive d) le attività compiute; e) le istanze proposte; f) sommariamente i provvedimenti ottenuti. Al termine della propria attività predisponga rendiconto finale della gestione. Copia di ogni rendiconto dovrà essere depositata nel fascicolo informatico, nonché per posta ordinaria, fax o via pec ai debitori e comproprietari che ne abbiano fatto richiesta;
15. **fornire ogni utile informazione a eventuali acquirenti** in ordine alle modalità della vendita (anche riguardo alla possibilità di accedere ad un mutuo con gli Istituti convenzionati) e alle caratteristiche e consistenza del bene ovvero in ordine a eventuali **oneri condominiali** per i quali, in base a quanto disposto dall'art. 63, 2° comma, disp.att. c.c., il potenziale aggiudicatario potrebbe essere chiamato a rispondere solidamente con il debitore;
16. intervenire personalmente alle udienze fissate dal giudice dell'esecuzione, fornendo ove necessario il proprio motivato parere sulla infruttuosità della espropriazione forzata ai sensi dell'art. 164-bis disp. att. c.p.c.
17. unitamente all'esperto nominato dal Tribunale, **depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita in via telematica e su file in formato editabile** denominato "DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE" **la descrizione sintetica** del compendio pignorato, con indicazione per ciascun lotto delle seguenti informazioni:
 - "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.
 - 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;

18. **presenziare** all'udienza ex art. 569.

ASSEGNA

al custode un acconto sul compenso di **euro 1.000,00**, oltre accessori, ponendolo solidalmente provvisoriamente a carico del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione, con l'avvertimento che il mancato versamento di esso entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del presente decreto comporterà l'improcedibilità della procedura;

Ulteriori istruzioni sull'attività del custode e del perito precedente l'ordinanza di vendita.

Il perito estimatore e il custode dovranno costantemente collaborare durante l'intero svolgimento della procedura.

Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio necessarie per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato.

Dovranno partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dal perito nella propria relazione.

All'udienza ex art. 569 c.p.c. il custode potrà essere sostituito con l'Istituto Vendite Giudiziarie, che curerà sia le visite di potenziali interessati all'acquisto sia l'esecuzione dell'eventuale ordine di liberazione emesso e inizierà o proseguirà le azioni necessarie al fine di ottenere la liberazione del bene (es. sfratto per finita locazione o per morosità).

Il custode è tenuto a comunicare all'ufficio la sua eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

Si comunichi a cura della Cancelleria al perito, al custode e **si notifichi** al creditore procedente.

Si notifichi, a cura del creditore procedente, alle altre parti, ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali titolari di diritti reali trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca almeno 30 giorni prima della udienza.

Dispone che il creditore pignorante provveda, almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione, alla notifica del presente provvedimento, anche in copia non autentica, al debitore esecutato, ai creditori iscritti ed ai sequestratari non intervenuti, nell'ipotesi di espropriazione dei beni indivisi, ai comproprietari ed agli interessati e, nell'ipotesi dell'espropriazione prevista dall'art. 602 e ss. c.p.c., al terzo proprietario.

Tivoli, 02/05/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il G.E.
Francesca Coccoli

