

Integrazione alla Relazione del C.T.U.

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

UDIENZA DEL 27.04.2020

PROCEDIMENTO R.G.E.I. n° 178/2017

GIUDICE RELATORE:

DOTTOR VALERIO MEDAGLIA

Promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
(Avv. xxxxxxxx xxxxxx)

Nei confronti di:
(Avv. xxxxxxxxxxx xxxxxxx)

Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato nell'udienza del 09.01.2018,

Geometra Ivano Domenicone

Oggetto: Integrazione alla Relazione di Perizia depositata in data 26.03.2019.

Nell'udienza del 09.05.2019, l'Ill.mo Giudice Dottor Valerio Medaglia mi richiedeva ulteriori verifiche, per reperire la documentazione, necessaria al completamento della valutazione edilizia dell'immobile pignorato, di cui alla R.G. n. 178/2017.

Premesso che;

- a) il sottoscritto CTU in data 26.03.2019 depositava la Perizia di Stima, di cui alla R.G. n. 178/2017, pur non avendo reperito alcune documentazioni compreso il Certificato di Agibilità;
- b) all'udienza del 09.05.2019 l'Ill.mo G.E. Dottor Valerio Medaglia mi onerava di procedere ad ulteriori verifiche per reperire la documentazione per il completamento della valutazione edilizia dell'immobile pignorato;
- c) il sottoscritto CTU ha tentato innumerevoli volte di reperire la documentazione per il completamento della valutazione edilizia dell'immobile pignorato;
- d) dall'accesso eseguito unitamente all'avvocato Dott.ssa Bartoli, presso la procura, nulla è stato rinvenuto nel fascicolo di cui al procedimento penale N.D.G.R. 7562/09 ed in riferimento alla regolarità urbanistica della U.I. di cui all'esecuzione;
- e) in data 05/03/2020 il sottoscritto CTU è riuscito a reperire, tramite accesso agli atti presso il Comune di Guidonia (RM), il certificato di agibilità della U.I. di cui alla R.G. n. 178/2017 (allegato A);

Vista la contorta situazione dell'immobile rispetto ai titoli rilasciati, il sottoscritto CTU pur avendo riscontrato notevoli difficoltà, sia dal punto di vista tecnico che al reperimento della documentazione utile allo svolgimento dell'incarico affidatomi dall'Ill.mo Giudice Dottor Valerio Medaglia, procede al completamento della valutazione dell'immobile pignorato con la presente Relazione di Integrazione e di seguito si descrive:

Valore dell'immobile stimato alla data del 26.03.2019:

- € 164.000,00 - € 10.000,00 (spese per difformità urbanistiche, catastali, sanzioni e compenso tecnico)= € 154.000,00 (centocinquantaquattromila);

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

- € 154.000,00 – 10% (riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi)= **€138.600,00 (centotrentottomilaseicento/00)**.

Valore dell'immobile stimato, di cui alla presente integrazione, dopo un accurato studio della situazione tra lo stato di fatto dell'immobile ed i titoli edilizi relativi, nonché al reperimento del certificato di agibilità. (allegato A).

- € 164.000,00 - € 18.000,00* (spese per difformità urbanistiche, catastali, sanzioni e compenso tecnico)= € 146.000,00 (centoquarantaseimila/00);
- € 146.000,00 – 10% (riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi)= **€131.400,00 (centotrentunomilaquattrocento/00)**.

*Le spese pari ad € 18.000,00, oltre iva di legge ed oneri previdenziali, ad oggi ritenute necessarie da sostenere per la sistemazione dei vizi urbanistici, derivano dalle seguenti motivazioni:

Piano Interrato:

- 1) Al piano interrato gli elaborati di progetto, di cui alla D.I.A. del 24.03.2003 prot. n. 15656, riportano la destinazione d'uso come garage, cantina e w.c. mentre allo stato dei luoghi tale piano è residenziale e risulta che la cantina è una cucina ed il garage è un soggiorno. Le aperture su detto piano, prospetto fronte Via Michelangelo Buonarroti e accesso pedonale carrabile all'immobile, allo stato dei luoghi risultano invertite rispetto agli elaborati progettuali, di cui alla D.I.A., depositati presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM); inoltre l'accesso al piano terra (residenziale) avviene esclusivamente attraverso la scala presente all'interno del piano interrato. Gli spazi interni allo stato dei luoghi presentano la stessa consistenza e distribuzione, ad esclusione delle destinazioni d'uso sopra scritte, rispetto agli elaborati grafici di progetto di cui alla D.I.A. Detto piano dispone di una corte esterna.

Piano Terra:

- 2) Al piano terra, gli elaborati progettuali di cui alla D.I.A., risulta la destinazione d'uso residenziale e composto da ingresso, cucina, camera, bagno, disimpegno e detto piano dispone di un portico, un terrazzo ed una corte adibita a giardino. Diversamente allo stato

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

III

dei luoghi il piano terra risulta essere composto da tre camere da letto, bagno ,disimpegno e detto piano dispone di un portico, un terrazzo ed una corte adibita a giardino. Viene evidenziato che i vani denominati cucina e soprattutto il vano denominato ingresso, di cui alla D.I.A., allo stato dei luoghi sono camere da letto. Inoltre come già riportato nel punto 1 l'accesso al piano terra avviene per mezzo della scala presente nel piano interrato. Gli spazi interni allo stato dei luoghi presentano la stessa consistenza e distribuzione, ad esclusione delle destinazioni d'uso sopra scritte, rispetto agli elaborati grafici di progetto di cui alla D.I.A.

Alla luce di quanto sopra scritto, è possibile regolarizzare le sopradette difformità attraverso l'art. 36 del D.P.R. 380/01, costi di sanzione, variazioni catastali e spese tecniche e che di seguito si riassume:

Per il piano seminterrato si propone:

- il ripristino delle giuste destinazioni d'uso, come dalla D.I.A. sopra citata, da cucina a cantina, da salone ad autorimessa;
- predisporre un accesso autonomo, compresa modifica della scala, per consentire un ingresso al servizio del piano terra residenziale in conformità allo strumento urbanistico del Comune di Guidonia Montecelio (RM);
- graficizzare lo stato attuale dell'ingresso alla proprietà ad oggi invertito (ingresso carrabile/pedonale).

Per il piano terra residenziale si propone:

- la divisione degli spazi interni allo stato dei luoghi risulta essere conforme alla D.I.A. sopra citata, risulta necessario sistemare la destinazione di alcuni vani in conformità allo strumento urbanistico del Comune di Guidonia Montecelio (RM).

Conclusioni

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

A seguito degli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti, (Agenzia delle Entrate -ufficio servizi catastali , Uffici Tecnici Comunali ecc..) , ed avendo effettuato i rilievi metrici e fotografici presso il luogo oggetto dell'esecuzione immobiliare si può affermare che l'unità immobiliare, villino a schiera, è ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) in via Michelangelo Buonarroti n° 34 ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – uffici servizi catastali come di seguito meglio scritto:

Piano Terra/interrato (T-S1): Comune Catastale Guidonia Montecelio (RM) Via Michelangelo Buonarroti SNC, interno 5 - Sezione Urbana Mon - foglio 24 - particella 314 - subalterni 505 e 515 graffati - Zona censuaria 1 - Categoria A/7 - classe 2 – Consistenza 4 vani - rendita € 526,79;

Piano interrato (S1): Comune Catastale Guidonia Montecelio (RM) Via Michelangelo Buonarroti SNC - Sezione Urbana Mon - foglio 24 - particella 314 - subalterno 525 - Zona censuaria 1 - Categoria C/6 - classe 4 - consistenza 40 mq. - rendita € 97,09;

L'immobile oggetto di pignoramento, confina: con Via Michelangelo Buonarroti, particella 314 sub 504 e 514 graffati, particella 314 sub 506 e 516 graffati salvo altri.

Per tutto quanto scritto, nella presente integrazione, il sottoscritto C.T.U. conferma che il valore finale dell'immobile risulta essere pari ad **€131.400,00 (centotrentunomilaquattrocento/00)**.

Fonte Nuova li 10.03.2020

**il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Ivano Domenicone**

Allegati:

- A. Certificato di Agibilità
- B. Prova inoltro dell'Integrazione alla Relazione alle parti

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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



ALLEGATO A

Certificato di Agibilità



Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607



VI

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



Firmato Da: DOMENICONE IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1223b1c585a04f677c0d43e6fb17468



Da "COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO" <urbanistica.amministrativa@pec.guidonia.org>

A "Ivano.domenicone@geopec.it" <ivano.domenicone@geopec.it>

Data lunedì 10 febbraio 2020 - 10:18



Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 12598 del 10-02-2020 - POSTA CERTIFICATA: Richiesta certificato di agibilità



Firmato Da: DOMENICONE IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1223b1c585a04f677c0d43e6fb17468





COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

(Provincia di Roma)

00012 P.za Giacomo Matteotti n. 20 - Guidonia

PALAZZO COMUNALE

TORRE CIVICA

AREA VILL. PP.



PASSI DI ACCESSO

Passi n° _____ N° 04
 Guidonia li 3/03/2004

NO ME SOLEMENS COGNOME FALLO

Documento d'identità _____ n° 9841

Destinatario _____ ACCESSO FAI.

ORARIO D'INGRESSO h. 11:30 Matricola vigilanza _____

ORARIO D'USCITA h. 14:00 Firma destinatario _____



Informazioni ai visitatori ai sensi del D.lgs 30.06.2003 n. 196 "Protezione dei dati personali"

Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n.196, si informa che i dati forniti per la compilazione del presente modulo, sono raccolti e trattati esclusivamente per finalità funzionali all'esercizio dei diritti e all'adempimento degli obblighi derivanti dalla permanenza temporanea del visitatore in azienda, e dalle norme di legge, comprese quelle relative alla sicurezza delle persone. - Il conferimento dei suddetti dati è facoltativo, e l'eventuale rifiuto implica il diniego di accesso all'immobile. - La comunicazione dei suddetti dati può essere effettuata alle persone che l'interessato dichiara di visitare e, in caso di evento dannoso o di fatti costituenti reato, agli assicuratori ai fini del risarcimento e/o alle autorità competenti. - Il permesso d'ingresso è conservato presso la sede visitata per un periodo minimo di trenta (30) giorni e non superiore ad un anno. - Titolare del trattamento è il " Comune di Guidonia Montecelio", con sede in piazza Matteotti n°20.

Il sottoscritto, presa visione di quanto sopra:

firma per accettazione.

[Handwritten signature]

N.B. Il permesso è valido solo per il giorno del rilascio e consente esclusivamente la visita della persona con la quale si desidera conferire. - il visitatore è tenuto ad esibire il presente permesso ad ogni richiesta del personale di sorveglianza nonché a restituire il medesimo all'uscita dai locali dell'Ente. Il presente modulo va compilato con chiarezza e conservato con la massima cura.



COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO
PROVINCIA DI ROMA
Settore Urbanistica e Gestione Territorio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PERMESSO DI AGIBILITA' 101

ASTE GIUDIZIARIE®
IL DIRIGENTE

ASTE GIUDIZIARIE®

Vista la domanda del Sig. _____

Tendente ad ottenere il certificato di agibilità abitabilità del fabbricato sito in località PICHINI

Via Buonarroti-Via Reni-Via Vannucci snc di questo comune;

Vista la dichiarazione di conformità o perizia giurata prot. 33574 del 11.09.03 del Geom. Cannella Francesco
cron. N° 263/03 del 19.07.03 del Giudice di Pace di Palombara Sabina ;

Vista la ricevuta dell'Ufficio postale n° 664 del 27.07.04 comprovante il pagamento della
tassa dei diritti di istruttoria.

Visto l'art.4 del D.P.R. n° 425/22.4.94;

Vista la licenza/concessione edilizia n° 30/02 - DIA prot.n. 15656/03

Intestata a _____

Visto il collaudo statico presentato il 01.08.03 prot. 27500 della Regione Lazio

Vista la dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto ai sensi della L.47/85 art.52;

Visti gli atti relativi al deposito di cui la legge 373/76 o legge 10/91 prot. 33574 del 11.09.03

CERTIFICA

L'ABITABILITA'

Del fabbricato sito in via BUONARROTI-Via RENI-Via VANNUCCI SNC

Di cui al progetto Prot. n° 15656/03

concessione edilizia n° DIA prot.n. 15656/03

Intestata a _____

Nella consistenza di unità immobiliari appresso specificata :

UNITA' IMMOBILIARI N° 10 RESIDENZIALE

PIANO INTERRATO : 9 Cantina+12 Garage +10 WC+ 1 Depos.

PIANO TERRA: 10 Letto+13 Bagno+1 WC+10 Cucina+10 Disimp.+10 Ingresso

Guidonia 28.07.06



IL DIRIGENTE

Arch. Aristodemio Pellico

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO
COPIA INFORMATICA ALL'ORIGINALE GIUNTA AGLI ATTI
DI QUESTO UFFICIO AL SENSI DEL DPR N° 112/02

ASTE GIUDIZIARIE®
MONTECELIO
SETTORE URBANISTICA E GESTIONE TERRITORIO



ASTE GIUDIZIARIE **ALLEGATO A**
Prova inoltro dell'Integrazione alla Relazione alle parti



Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VII



Firmato Da: DOMENICONE IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1223b1c585a04f677c0d43e6fb17468



Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "ivano.domenicone@geopec.it" <ivano.domenicone@geopec.it>

Data giovedì 12 marzo 2020 - 11:55

CONSEGNA: Integrazione alla Relazione R.G. 178/2017 Tribunale di Tivoli (RM)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/03/2020 alle ore 11:55:34 (+0100) il messaggio
"Integrazione alla Relazione R.G. 178/2017 Tribunale di Tivoli (RM)" proveniente da
"ivano.domenicone@geopec.it" ed indirizzato a "
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec292.20200312115527.21160.220.2.65@pec.aruba.it

Allegato(i)

dati-cert.xml (913 bytes)

post-cert.eml (236 Kb)

smime.p7s (7 Kb)

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>

A "ivano.domenicone@geopec.it" <ivano.domenicone@geopec.it>

Data giovedì 12 marzo 2020 - 11:34

**CONSEGNA: Integrazione alla Relazione R.G. 178/2017 Tribunale di Tivoli (RM) G.E.
Dottor Valerio Medaglia**

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 12/03/2020 alle ore 11:34:35 (+0100) il messaggio

"Integrazione alla Relazione R.G. 178/2017 Tribunale di Tivoli (RM) G.E. Dottor Valerio Medaglia" proveniente da "ivano.domenicone@geopec.it"

ed indirizzato a

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec292.20200312113434.17296.68.1.63

Allegato(i)

dati-cert.xml (1015 bytes)

post-cert.eml (236 Kb)

smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®