

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. 192/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®*Giudice dell'Esecuzione*

Dott. Valerio Medaglia

Custode Giudiziario

Avv. Febia Bartoli

Esperto d'Ufficio

Ing. Vincenzo Caruso

ASTE
GIUDIZIARIE®PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.E. 192/2021ASTE
GIUDIZIARIE®

Data Udiienza per l'Ordinanza di Vendita: 27.03.2023

ASTE
GIUDIZIARIE®*Creditore Procedente***Barclays Bank Ireland PLC** contro
*con l'Avv. Calogero Lanza**Debitore Esecutato**con l'Avv.*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®DETERMINAZIONE DEL VALORE
DEI BENI PIGNORATIASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Vincenzo CARUSO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Indirizzi**Via Rosolino Pilo, 32
00010 Villanova di Guidonia
Montecelio (RM)**Telefoni**Fisso: +39 0774 325805
Mob.: +39 335 6589314
Fax: +39 06 233 231 389
Skype: vincar61**Internet**vin.caruso@gmail.com
Pec: ingcaruso@pec.ording.roma.it
www.ingcaruso.com**Dati Fiscali**P.IVA 03902111008
C.F.: CRSVCN61D28E263JASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Vincenzo Caruso:

Relazione Estimativa, Procedura n. 192/2021, © Marzo 2023



INDICE

1	INTRODUZIONE	1
1.1	Premessa	1
1.2	Il Consulente Tecnico d'Ufficio	1
1.3	Nomina e Termini	1
1.4	Quesiti	2
2	SVOLGIMENTO CONSULENZA TECNICA	5
2.1	Operazioni Peritali	5
2.1.1	Situazione Debitoria	5
2.1.2	Elenco Beni Pignorati	5
2.1.3	Le Indagini Condotte	7
3	RISPOSTE AI QUESITI POSTI	9
3.1	Operazioni Preliminari	9
3.1.1	Punto 1	9
3.1.2	Punto 2	9
3.1.3	Punto 3	9
3.1.4	Punto 4	10
3.1.5	Punto 5	10
3.2	Risposta al Quesito N. 1	11
3.3	Risposta al Quesito N. 2	15
3.4	Risposta al Quesito N. 3	15
3.5	Risposta al Quesito N. 4	15
3.6	Risposta al Quesito N. 5	16
3.7	Risposta al Quesito N. 6	16
3.8	Risposta al Quesito N. 7	17
3.9	Risposta al Quesito N. 8	17
3.10	Operazioni Estimative	17
4	CONCLUSIONI	25
4.1	Schema Riassuntivo della Perizia:	25
5	DISTINTA DEGLI ALLEGATI	29



ELENCO DELLE FIGURE

Figura 2.1	L'appezzamento di terreno contenente due manufatti lasciati allo stato rustico	6
Figura 3.1	Ubicazione dell'immobile pignorato nel Comune di Palombara Sabina	11
Figura 3.2	Stralcio della mappa catastale con individuazione dell'immobile pignorato.	12
Figura 3.3	Individuazione dell'immobile sulla foto satellitare	12
Figura 3.4	Vista di uno dei 3 beni pignorati. P.lla 296 . . .	13
Figura 3.5	Planimetrie di confronto: Catasto e stato di fatto	14
Figura 3.6	Planimetria del secondo manufatto abusivo . .	14

ELENCO DELLE TABELLE

Tabella 3.1	Calcolo Superficie Commerciale	22
Tabella 3.2	Calcolo valore di mercato del bene sulla base valori OMI	23

INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Al sottoscritto **Dott. Ing. Vincenzo Caruso** residente in Tivoli (RM), Via Giovanni Verga n. 33, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma col n. A15426 ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, veniva conferito l'incarico di Esperto d'Ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati nel procedimento di cui in epigrafe già comunicatogli con Decreto di Nomina dell'Esperto d'Ufficio nell'udienza tenutasi in data 18.12.2021, ed accettato con giuramento di rito prestato telematicamente in data **14.02.2022**.

1.2 IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'Ing. Vincenzo Caruso è nato a Guidonia Montecelio (RM) il 28/04/1961; risiede in Tivoli (RM), Via Giovanni Verga n. 33 ed è iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e provincia al n. 15426.

Esercita la libera professione nei diversi campi dell'edilizia dal 1988.

Il suo studio tecnico si trova in Villanova di Guidonia Montecelio (RM), Via R. Pilo n. 32;

I recapiti telefonici sono:

- cell. 335 6589314;
- fax 06 – 233 231 389.

La sua email è: *vin.caruso@gmail.com*.

La sua P.E.C. è: *ingcaruso@pec.ording.roma.it*

1.3 NOMINA E TERMINI

Il sottoscritto, in accordo con il Custode designato, fissava la data del primo accesso in loco per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **10.03.2022 alle h. 10,30**.

Il Giudice:

- concedeva il termine di **trenta** giorni per l'invio della relazione peritale ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il **27.03.2023**;
- concedeva inoltre un fondo spese di **€ 1000** che veniva posto a carico del creditore procedente.

1.4 QUESITI

Il G.I. formulava all'Esperto, nel corso dell'udienza di giuramento, i quesiti di cui alla sopranotata Ordinanza, contenuti nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare":

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art.173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso:

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE;
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

QUESITO N. 1: *provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*

*Delle Operazioni
preliminari eseguite
si darà conto al
successivo punto 3.1*

QUESITO N. 2: *verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

QUESITO N. 3: *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

QUESITO N. 4: *verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;*

QUESITO N. 5: *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

QUESITO N. 6: *in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

QUESITO N. 7: *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

QUESITO N. 8: *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

OPERAZIONI ESTIMATIVE

Oltre a ciò, il G.E.:

*Delle Operazioni
Estimative eseguite
si darà conto al
successivo punto
3.10*

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telex o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

DISPONE che l'Esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione.

DISPONE infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermarne il ricevimento.

SVOLGIMENTO CONSULENZA TECNICA

2.1 OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere invano richiesto alla Cancelleria del Tribunale di Tivoli di farsi accreditare all'accesso agli atti, chiedeva al Custode designato la cortesia di inviargli copia della nomina e degli atti in suo possesso onde poter dare inizio alle operazioni peritali.

Il sottoscritto effettuava l'accesso ai beni pignorati, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Febia Bartoli ed alla presenza del debitore esecutato in data 10.03.2022 alle h. 10,30, come si evince anche dal verbale di sopralluogo redatto dal custode.

I beni oggetto del pignoramento sono siti in: Comune di Palombara Sabina, Strada Cerreto n. 52.

Oltre all'accesso in loco, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una richiesta di accesso agli atti in data 30/11/2022 all'**Ufficio Tecnico del Comune di Palombara Sabina** allo scopo di verificare la situazione autorizzativa dell'immobile (Permesso di Costruire, condono edilizio, collaudo statico, agibilità, etc.). In tale sede, il sottoscritto poteva prendere visione di tutta la documentazione amministrativa ed autorizzativa presente in archivio. Dalla documentazione visionata (vedi All. "B") si sono evinte tutte le informazioni necessarie a stabilire la sostanziale e assoluta difformità urbanistica del bene.

*Il sopralluogo
eseguito*

L'accesso agli atti

2.1.1 *Situazione Debitoria*

Dagli atti del procedimento giudiziario, si è rilevato che la procedura è stata attivata per il recupero di crediti vantati da:

1. Barclays Bank Ireland PLC nella qualità di mandataria di Catleya Mortgage Finance S.r.l. per € 60.464,68 oltre interessi maturati;

2.1.2 *Elenco Beni Pignorati*

Il sottoscritto ha quindi esaminato gli atti del procedimento giudiziario dai quali è risultato quanto segue:



Figura 2.1: L'appezzamento di terreno contenente due manufatti lasciati allo stato rustico

I beni pignorati, così come riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, sono i seguenti:

"Immobile sito in Comune di Palombara Sabina (RM) in Strada Cerreto, 52 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6:

1. Particella 296, Piano T, Categoria A/2, classe 3, vani 1,5, r.c. 178,18;
2. Particella 297, Piano T, Categoria C/2, classe 10, r.c. 42,62;
3. Particella 127, qualità seminativo arborato, classe 3, Sup. ha 00, are 39, ca 92, r.d. 13,40, r.a. 7,22.

* * *

Il bene è così intestato:

•

proprietaria del 100%;

* * *

L'immobile di cui sopra è pervenuto al debitore con il seguente atto di compravendita:

1. atto di compravendita a rogito del **Notaio Garofalo Aldo** in Roma del 02/10/2007, rep. 96731, trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il giorno 29/10/2007 al n. 40435.1/2007;

* * *

Tutto ciò premesso e riferito, il sottoscritto procedeva alla stesura della presente Relazione che è stata inviata a mezzo posta elettronica certificata ai creditori procedenti ed al Custode giudiziario, nonché ai debitori esecutati tramite raccomandata con avviso di ricevimento, entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il **27.03.2023**.

2.1.3 Le Indagini Condotte

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

1. partecipazione all'udienza del giuramento;
2. esame degli atti del procedimento;
3. comunicazione inizio delle operazioni peritali con racc. a.r.;
4. verifica e individuazione degli immobili oggetto di pignoramento;
5. verifica e edificazione catastale degli immobili;
6. acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;
7. ricognizioni e sopralluoghi su ciascun immobile costituente lotto rivendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
8. nel caso del terreno, accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni indicate nel certificato di destinazione urbanistica, acquisito per le finalità ex articolo 18 legge n. 47/1985;
9. nel caso di fabbricati, accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo una verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/1985 nei relativi atti di trasferimento;
10. accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni colpiti dalla procedura, copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e n. 724/1994;

11. acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
12. ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati Istat, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, eccetera);
13. predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente ad tutti gli allegati della parte generale nonché delle singole relazioni di stima redatte per ciascuno lotto. In funzione delle suddette attività di carattere generale sono state prodotti o acquisiti una serie di documenti che sono allegati alla presente relazione, dei quali l'elenco è riportato nell'ultima pagina.

* * *

RISPOSTE AI QUESITI POSTI

3.1 OPERAZIONI PRELIMINARI

3.1.1 Punto 1

“Controlli la completezza dei documenti di cui all’art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze”;

Completezza dei
documenti

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, ho avuto modo di verificare che la documentazione relativa alla certificazione notarile di cui all’art. 567 comma 2, redatta dal **Notaio Dr. Carlo Biotti** in Milano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari è presente in atti ed individua correttamente il bene pignorato.

* * *

3.1.2 Punto 2

“Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato”;

Titolo di
provenienza

Lo scrivente ha provveduto a richiedere copia del titolo di provenienza dei beni pignorati, acquistati con atto di compravendita a rogito del **Notaio Garofalo Aldo** in Roma del 02/10/2007, rep. 96731, trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il giorno 29/10/2007 al n. 40435.1/2007.

* * *

3.1.3 Punto 3

*“Acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell’esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall’esame dello stesso emerga che l’acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE”;*

Certificato di
Matrimonio

Essendo l’atto di acquisto del bene stato stipulato in data (02/10/2007), precedente al matrimonio della debitrice () il sottoscrit-



to non ha ritenuto necessario acquisire l'estratto del Certificato di matrimonio, in quanto irrilevante.

* * *

3.1.4 Punto 4

*Situazione
Proprietaria*

“Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di compravendita o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari”;

Il bene oggetto della presente relazione estimativa è il seguente:
Immobile sito in Comune di Palombara Sabina (RM) in Strada Cerreto, 52 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6:

1. Particella 296, Piano T, Categoria A/2, classe 3, vani 1,5, r.c. 178,18;
2. Particella 297, Piano T, Categoria C/2, classe 10, r.c. 42,62;
3. Particella 127, qualità seminativo arborato, classe 3, Sup. ha 00, are 39, ca 92, r.d. 13,40, r.a. 7,22.

* * *

Il bene è così intestato:

- , proprietaria del 100%;

* * *

L'immobile di cui sopra è pervenuto al debitore con il seguente atto di compravendita:

1. atto di compravendita a rogito del **Notaio Garofalo Aldo** in Roma del 02/10/2007, rep. 96731, trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il giorno 29/10/2007 al n. 40435.1/2007;

* * *

3.1.5 Punto 5

*Corrispondenza
diritti*

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

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare.

Non vi sono difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto mentre, per quanto attiene



alle eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale, vi sono da segnalare, tutta una serie di grosse ed evidenti difformità, tra stato di fatto e situazione catastale (vedi All. F - Planimetrie Catastali), **peraltro non sanabili se non con la demolizione.**

* * *

3.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 1

QUESITO N. 1: *“Provveda all’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell’esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;*

Descrizione dei Beni

* * *

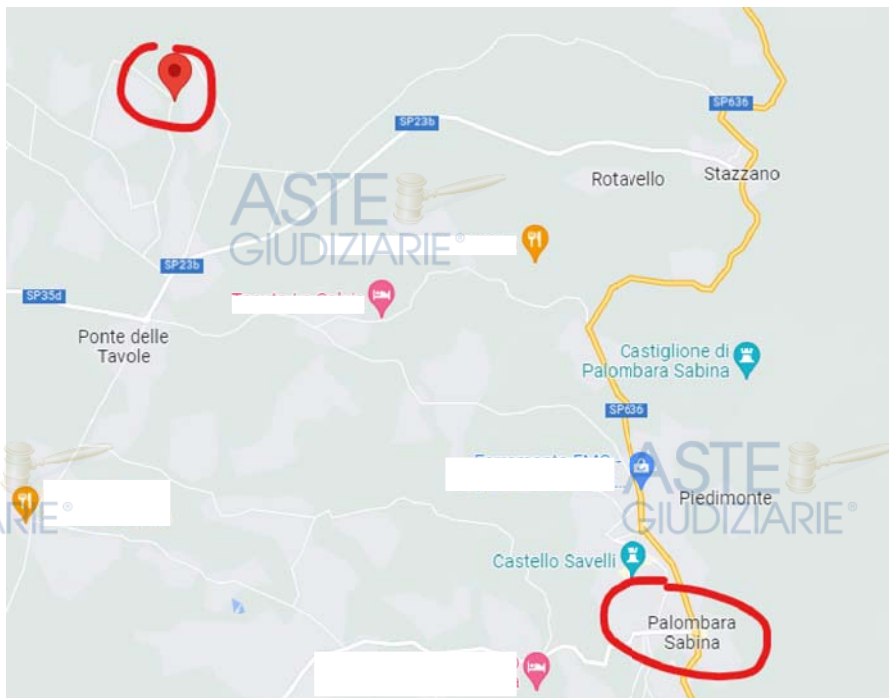


Figura 3.1: Ubicazione dell’immobile pignorato nel Comune di Palombara Sabina

Come detto, i beni pignorati sono i seguenti:

Immagine sito in Comune di Palombara Sabina (RM) in Strada Cerreto, 52 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6:

1. Particella 296, Piano T, Categoria A/2, classe 3, vani 1,5, r.c. 178,18;
2. Particella 297, Piano T, Categoria C/2, classe 10, r.c. 42,62;



Figura 3.4: Vista di uno dei 3 beni pignorati. P.lla 296

3. Particella 127, qualità seminativo arborato, classe 3, Sup. ha 00, are 39, ca 92, r.d. 13,40, r.a. 7,22.

* * *

Descrizione dei Beni Pignorati:

Come detto, il bene pignorato è sito nel comune di Palombara Sabina (RM), come risulta dalle visure catastali storiche effettuate dallo scrivente, e risulta iscritto in catasto fabbricati con gli identificativi catastali di cui sopra. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni ed eseguiti i necessari accertamenti tecnici, in data 10.03.2022 ho effettuato l'accesso presso il compendio immobiliare pignorato, alla presenza dell'esecutata e del custode giudiziario.

Durante tale sopralluogo sono stati effettuati dettagliati rilievi grafici e fotografici delle porzioni immobiliari in oggetto (All. "A").

L'oggetto della presente procedura è un appezzamento di terreno, della superficie di circa 3992 mq, ubicato come detto nel Comune di Palombara Sabina.

L'indirizzo del cespite pignorato è: Strada Cerreto n. 52.

Su tale appezzamento di terreno sono presenti due manufatti in muratura, tutt'ora allo stato rustico, che sono stati oggetto di domanda di condono, ma non avendo mai risposto alle reiterate richieste di integrazione da parte del Comune, tali condoni non sono mai stati rilasciati. I manufatti sono pertanto da considerare a tutti gli effetti ABUSIVI.

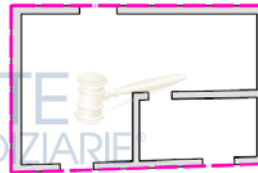
I manufatti riscontrati in loco sono:

1. Particella 296, Piano T, Categoria A/2: si tratta di una costruzione ad un piano, eseguita in due fasi: una prima fase, risalente

*Risultanze del
sopralluogo*

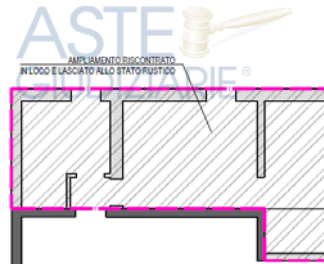
COMUNE DI PALOMBARA SABINA
FOGLIO: 6
P.LLA: 296

1 PIANTE PIANO TERRA
1:100



SITUAZIONE PRESENTE IN ATTI CATASTALI
E OGGETTO DI DOMANDA DI CONDONO

SUP. LORDA = 41,4 mq



SITUAZIONE COME RISCOSTRATA IN LOCO

SUP. AMPLIAMENTO ABUSIVO = 42,5 mq

VOLUMETRIA IN DOMANDA DI CONDONO = 147 mc --- VOLUMETRIA IN LOCO: 260 mc

Figura 3.5: Planimetrie di confronto: Catasto e stato di fatto



Figura 3.6: Planimetria del secondo manufatto abusivo

con tutta probabilità alla seconda metà del secolo scorso, e il cui ingombro in pianta rispetta più o meno quanto presente in catasto (vedi per un confronto gli allegati C ed F e la figura 3.5). Per tale volumetria, di circa 147 mc, era stata presentata una domanda di condono in data 06/03/1986. La seconda fase, risalente con tutta probabilità a dopo la data di acquisto del terreno da parte della debitrice (2007), è consistita in un vasto ampliamento, di circa 42,5 mq lordi, completamente abusivo. L'intera costruzione è da considerarsi ABUSIVA e non sanabile. Attualmente risulta allo stato rustico e non abitabile.

2. Particella 297, Piano T, Categoria C/2: si tratta di un piccolo manufatto adibito ad autorimessa (Vedi figura 3.6). La superficie lorda è pari a circa 18 mq. Anche per questo era stata presentata una domanda di condono nel 1986 alla quale però non è stato dato seguito. Pertanto, anche questa costruzione è da considerarsi ABUSIVA.

* * *

a) Confini:



Distacchi con Particelle 129, 482 e 274.



* * *

3.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 2

QUESITO N. 2: *“Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento”.*

Stato di Possesso



* * *

Dallo stato rilevato in sede di accesso, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta non abitabile e libero.



L'immobile risulta pertanto libero.



3.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 3

QUESITO N. 3: *“Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.”*

Presenza Vincoli



* * *

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso i competenti uffici è risultato che sui beni pignorati non esiste alcuno dei vincoli, oneri o diritti previsti dal presente quesito.



3.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 4

QUESITO N. 4: *“Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente”.*

Presenza Vincoli o
Oneri Condominiali



* * *

Non esiste un vero e proprio condominio. Da quanto ho potuto verificare, non esistono formalità, vincoli, od oneri gravanti sul bene.



Si veda quanto risposto al quesito n. 3.



* * *





3.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

QUESITO N. 5: *“Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l’esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.*

* * *

Alla luce delle verifiche condotte in sito e presso gli Uffici Tecnici comunali (Vedi All. B), che hanno messo in evidenza come il cespite pignorato sia stato oggetto di due domande di sanatoria presentate dal precedente proprietario, alle quali l’esecutata non ha mai dato seguito, nonostante le reiterate richieste del Comune di Palombara. Pertanto non è mai stato rilasciato alcun Permesso di Costruire in Sanatoria nè tanto meno un certificato di agibilità.

Il sottoscritto ritiene comunque che, nel caso in cui l’acquirente del bene proceda ad interpellare il Comune di Palombara chiedendo di dare seguito alla domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria saldando i residui oneri concessori e di sanatoria dei due manufatti abusivi (importi stimati rispettivamente in € 1.500,00 ed € 500,00) tale domanda possa essere comunque accolta. E’ parimenti necessario procedere ovviamente alla demolizione delle opere di ampliamento difformi dalla domanda e ripristinare lo stato così come graficizzato nelle planimetrie catastali.

* * *

Pertanto, sulla base di quanto precede, il sottoscritto

Attesta la sostanziale irregolarità edilizia-urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, ma sarebbe possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria.

3.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Possibilità di
sanatoria

QUESITO N. 6: *“In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall’art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.*

Ing. Vincenzo Caruso

16

| C.T.U. R.G. 192/2021



* * *



Le opere riscontrate in loco sono completamente abusive e difformi addirittura dalla domanda di sanatoria presentata in data 1986. Allo stato attuale, comunque, qualora si procedesse alla demolizione della volumetria aggiuntiva a quella che è stata oggetto di domanda in sanatoria (area tratteggiata nella fig. 3.5) e si pagassero gli oneri concessori più volte richiesti dal Comune di Palombara, sarebbe possibile ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria.



* * *



3.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 7



QUESITO N. 7: *“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;”.*

Gravami

* * *

Dalle verifiche effettuate non si è riscontrata la presenza di tali gravami.



3.9 RISPOSTA AL QUESITO N. 8



QUESITO N. 8: *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

Spese Condominiali

* * *

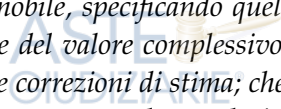
Dalle informazioni ricevute dall'esecutato, non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione condominiali.



3.10 OPERAZIONI ESTIMATIVE

Oltre a ciò, il G.E.:

- **DISPONE** che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere



abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

- **DISPONE** infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via.

* * *

VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile pignorato viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico di stima, utilizzando come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie lorda. Si è proceduto con il metodo per valori tipici, sulla base delle quotazioni correnti e della effettiva possibilità di realizzo.

Il giudizio sulla commerciabilità dell'immobile è stato dato in base al mercato immobiliare della zona. Gli importi unitari sono stati rilevati presso agenzie di mediazione presenti in Internet e sono considerati pienamente attendibili.

Tali valori sono stati poi confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene, rappresentate da:

- taglio;
- stato conservativo;
- vetustà;
- qualità delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici, etc.);
- caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità, etc.);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

* * *

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE PIGNORATO

Per la misurazione ed il calcolo della superficie della struttura vengono adottate le linee guida indicate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per la tipologia immobiliare in esame.

La dottrina e la pratica estimativa del mercato immobiliare fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale nel caso di determinazione del valore di mercato degli immobili. La superficie commerciale complessiva viene determinata sommando alla superficie delle parti ed ambienti con funzione principale – necessari cioè a svolgere attività vera e propria – la superficie ragguagliata delle sue pertinenze accessorie, quali in particolare gli accessori diretti e l'area esterna di cui generalmente deve essere dotata la struttura.

Criteri di misurazione della superficie

Vediamo ora quali debbano essere i criteri di misurazione per determinare la superficie commerciale:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni a quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- la superficie lorda degli eventuali piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;
- la superficie dei locali principali degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che potranno essere valutate caso per caso;
- le rientranze le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici, profili non sono compresi nel computo, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Superficie omogeneizzata delle pertinenze

Per il computo delle superfici ponderate delle pertinenze accessorie esclusive, il CTS della FIAIP ha proposto i seguenti due criteri che per completezza di trattazione si riportano di seguito.

Come indicato nel prosieguo della presente relazione lo scrivente utilizzerà il secondo criterio di ponderazione dettato dalla consuetudine del mercato immobiliare, in relazione alle caratteristiche specifiche possedute dalla struttura *de quo*.

* * *

1° Criterio di ponderazione: DPR 23 marzo 1988 n. 138

A) *Pertinenze esclusive di ornamento*

Sono considerate pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, le verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte.

Il DPR 138/98 attribuisce alla superficie delle pertinenze esclusive della categoria T/7 (uffici studi e laboratori) una specifica valorizzazione attribuendo i seguenti coefficienti di ponderazione:

- la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10%;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile è computata nella misura del 10%;

B) *Pertinenze esclusive accessorie*

Possono essere presenti nella struttura dotazioni interne pertinenze accessorie che, a seconda delle dimensioni, sono rappresentate da:

- archivi;
- depositi, cantine, soffitte e similari.

Omogeneizzazione della superficie delle dotazioni interne e delle pertinenze accessorie.

Si adottano i criteri di determinazione riportati nel precitato decreto secondo il quale la superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi, etc) se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuito ad esse il coefficiente di ponderazione pari:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

* * *

2° Criterio di ponderazione: consuetudine di mercato

A) *Area scoperta*

Si adotta il coefficiente del 10% (pari a quello generalmente utilizzato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che, per la tipologia di cui trattasi, lo strumento urbanistico prevede

dei vincoli di distanze obbligatori dei confini del filo stradale. Si evidenzia che la superficie della riscoperta può essere utilizzata quando dette su distanze sono superiori a quelle dettate dalle norme locali di attuazione di PRG.

B) *Pertinenze esclusive accessorie*

Per quanto concerne i locali ad un uso archivio, ripostiglio, sala attesa, piccolo ristoro eccetera, la loro superficie va considerata con coefficiente di ponderazione pari a 1 (quindi parificate a quelli della superficie principale ad ufficio), se compresi nello stesso livello o perimetro.

Se invece si trovano a livello di piano diverso (piano seminterrato o interrato e considerate pertanto di tipo indiretto), il coefficiente di omogeneizzazione può variare da un minimo di 0,50 fino a 0,80 in considerazione di quei fattori, incrementativi o decrementativi, che caratterizzano il loro particolare livello di fruibilità e qualità oggettiva.

* * *

LOTTO N. 1:

Immobile sito in Comune di Palombara Sabina (RM) in Strada Cerreto, 52 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6:

1. Particella 296, Piano T, Categoria A/2, classe 3, vani 1,5, r.c. 178,18;
2. Particella 297, Piano T, Categoria C/2, classe 10, r.c. 42,62;
3. Particella 127, qualità seminativo arborato, classe 3, Sup. ha 00, are 39, ca 92, r.d. 13,40, r.a. 7,22

Descrizione

Porzione di terreno di mq. 3992 con sovrastanti 2 manufatti abusivi in muratura allo stato completamente rustico, rispettivamente della volumetria di mc. 260 e 58 e circa n. 40 piante di ulivo.

Servizi

Il cespite si trova in zona di campagna, coltivata per lo più ad ulivi e con scarsità di abitazioni e servizi.

Il paese, che dista circa 6 km, risulta dotato di scuole, elementari e medie, ed anche di supermercati e negozi di vario genere. E' comunque ben collegato con mezzi pubblici sia con Roma che con i paesi limitrofi.

Caratteristiche costruttive

Come scritto in precedenza, i manufatti sono stati edificati attorno al 1980 con una struttura in muratura portante in blocchetti di tufo. I solai sono in laterocemento, la copertura è a terrazzo.



Stato di manutenzione

L'immobile si presenta allo stato rustico ed in pessime condizioni di manutenzione.

Consistenza

Il manufatto più grande ha una superficie lorda pari a circa 83 mq ed una volumetria di circa 260 mc. Ma di esso dobbiamo gioco-forza tenere in considerazione la sola volumetria che è stata oggetto di condono. Pertanto, la volumetria "condonabile" è 147 mc e la sup. lorda 41,4 mq. Quello più piccolo (autorimessa), una superficie lorda di circa 18 mq ed una volumetria di circa 58 mc.

* * *



Sulla base delle misurazioni effettuate, si riportano di seguito le seguenti le superfici relative:

Calcolo Superficie Commerciale ragguagliata:

U.I.	Sup. commerciale
P.Illa 296	mq.41,4 (pari ad 1) = mq 41,4
P.Illa 297	mq. 18 (pari al 25%) = mq 4,5
Terreno P.Illa 127	mq. 3992 (pari al 10%) = mq. 40
Totale Superficie Commerciale: =	mq. 85,9

Tabella 3.1: Calcolo Superficie Commerciale

* * *



VALORI DI RIFERIMENTO

Valore 1: OMI (vedi All. D)

Quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale siti nel Comune di Palombara Sabina, prov. di Roma: I valori 2022 (1° sem.) per le abitazioni di tipo economico vanno da un minimo di €/mq 850 ad un massimo di €/mq 1250.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in esame (sia intrinseche che estrinseche), del livello delle sue finiture, della sua superficie, delle sue dotazioni impiantistiche, della sua posizione e localizzazione, possiamo prendere come valore di riferimento un valore unitario di €/mq 400. Ricordiamo che si tratta di edifici tenuti allo stato "rustico".

Sulla base di tale valore, il bene viene ad assumere il valore di:





Superficie commerciale	mq 85,9
Valore ordinario unitario	400 Euro/mq
Mq 85,9 x 400 Euro/mq =	34.360 Euro



Tabella 3.2: Calcolo valore di mercato del bene sulla base valori OMI

* * *

Valore 2: Agenzie Immobiliari (vedi All. E)

Dalle ricerche effettuate, stante la difficile congiuntura economica che il paese sta attraversando, sono state trovate, al momento della redazione della presente relazione di stima, e nelle immediate adiacenze del bene in oggetto, svariati immobili aventi le medesime (o simili) caratteristiche dimensionali e qualitative di quella da stimare.

Gli importi richiesti per appartamenti di caratteristiche simili a quella in esame concordano quasi perfettamente con quelli indicati dall'O.M.I. e variano da un minimo di circa €/mq 800,00 ad un massimo di circa €/mq 1.100,00. Da tenere in considerazione, ovviamente, che trattasi di immobili rifiniti e non allo stato rustico, e soprattutto regolari dal punto di vista urbanistico o quanto meno sanati.



Valore 3: Valore del terreno agricolo puro

Poichè i manufatti sono completamente abusivi, si stimerà il valore del terreno agricolo, detratti gli oneri per la demolizione dei manufatti:

Terreno agricolo: considerando che i terreni agricoli con piante di ulivo in zona si vendono su cifre che mediamente si attestano sui 4 €/mq, si ha il valore del terreno sarà pari a:

$$4 \text{ €/mq} \times 3992 \text{ mq} = \mathbf{15.968,00 \text{ €}}$$

* * *

Per la demolizione dei manufatti il sottoscritto stima un costo di demolizione e smaltimento che si aggira sui: **10.000 €**.

In conclusione, il valore del cespite oggetto della presente stima si otterrà considerando: il valore della cubatura "condonabile" e detrando tutte le spese per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria e per la demolizione della cubatura in esubero ed abusiva.

Pertanto, per il LOTTO 1:

$$V = 34.360 - 10.000 - 1500 - 500 = \mathbf{€ 22.360 \text{ (€ 22.400,00 in c.t.)}}$$

* * *



Il valore più probabile di mercato del bene oggetto del pignoramento andrà poi diminuito di circa il 10% poiché trattasi di vendita forzata a seguito di procedura di esecuzione immobiliare, per tenere conto delle peculiarità della vendita in sede esecutiva, per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Si conclude pertanto che il valore più probabile di mercato del compendio immobiliare oggetto del pignoramento sarà:

VALORE DEL LOTTO 1 = € 22.400,00 x 0,90 = € 20.160,00
(Euro ventimilacentosessanta/00).

* * *

CONCLUSIONI

4.1 SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA PERIZIA:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 192/2021	
<i>Promossa da</i>	Barclays Bank Ireland PLC
<i>Nei confronti di</i>	
<i>G.E.</i>	Dott. Valerio Medaglia
<i>Custode Giudiziario</i>	Avv. Febia Bartoli
<i>C.T.U.</i>	Ing. Vincenzo Caruso
LOTTO N.	1
<i>Prezzo base d'asta:</i>	€ 20.160,00
<i>Diritti</i>	Diritti pari all'intera proprietà
<i>Immobili</i>	Appezamento di terreno agricolo con sovrastanti manufatti abusivi da demolire.
<i>Stato dell'immobile</i>	libero.

<i>Terreno agricolo</i>	Immobile sito in Comune di Palombara Sabina (RM) in Strada Cerreto, 52 distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6: 1. Particella 296, Appartamento sito al Piano Secondo e Soffitta al Piano Terzo.amento posto al piano secondo costituito da soggiorno/pranzo, cucina, bagno e 2 camere da letto ed un locale soffitta posto al piano terzo.iano T, Categoria A/2, classe 3, vani 1,5, r.c. 178,18; 2. Particella 297, Piano T, Categoria C/2, classe 10,r.c. 42,62; 3. Particella 127, qualità seminativo arborato, classe 3, Sup. ha 00, are 39, ca 92, r.d. 13,40, r.a. 7,22
<i>Confini</i>	Distacchi con Particelle 129, 482 e 274.
<i>Superficie Comm.le</i>	3992 mq
<i>Dati Catastali</i>	<u>Indirizzo:</u> Comune di Palombara Sabina (RM) , Strada Cerreto, 52 . <u>Catasto Fabbricati:</u> 1. Particella 296, PAppartamento sito al Piano Secondo e Soffitta al Piano Terzo.amento posto al piano secondo costituito da soggiorno/pranzo, cucina, bagno e 2 camere da letto ed un locale soffitta posto al piano terzo.iano T, Categoria A/2, classe 3, vani 1,5, r.c. 178,18; 2. Particella 297, Piano T, Categoria C/2, classe 10,r.c. 42,62; 3. Particella 127, qualità seminativo arborato, classe 3, Sup. ha 00, are 39, ca 92, r.d. 13,40, r.a. 7,22

* * *

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di 29 pagine dattiloscritte, inclusa la presente, e di n. 6 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità.

Il C.T.U. ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi fin d'ora disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

Ing. Vincenzo Caruso

26

| C.T.U. R.G. 192/2021



TIVOLI, li 18 marzo 2023

(Il CTU Ing. Vincenzo Caruso)

(seguono allegati con distinta)



C.T.U. R.G. 192/2021

27

Ing. Vincenzo Caruso





DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALL. A – Rilievo Fotografico;

ALL. B – Documentazione relativa alla Conformità Amministrativa;

ALL. C – Mappe e Visure Catastali;

ALL. D – Fonti: O.M.I.;

ALL. E – Fonti: Agenzie Immobiliari;

ALL. F – Planimetrie;