

TRIBUNALE DI TIVOLI

Esecuzione immobiliare promossa da:

UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. (creditrice)

contro

[REDACTED] + 1 (debitori esecutati)

R.G.E. N.2522/2007 - udienza del 24-06-2010

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Giorgio LA BIANCA
via A. Guidoni n.15 GUIDONIA (RM)
tel. 0774/342671 telefax 0774/343939



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

8-6-2010

TRIBUNALE DI TIVOLI

Esecuzione Immobiliare promossa da:

UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.p.A. (creditrice)

Contro

[REDACTED] + 1 (debitori esecutati)

R.G.E. N.2522/2007

<< CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO >>

Al sottoscritto Arch. Giorgio LA BIANCA, nato a ROMA il 15-12-1957, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n.7905, con studio professionale a Guidonia in via Alessandro Guidoni n. 15, veniva conferito incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato dinanzi all'Ill.mo Giudice del Tribunale di TIVOLI nell'udienza del 28-01-2010.

Venivano posti i seguenti quesiti:

1- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante duelli mancanti o inidonei;

2- provveda, quindi, previa comunicazione scritta

2
dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo telegramma al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e a mezzo fax ai creditori (presso il domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile;

3- indichi l'ESPERTO se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.390, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

5- descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

6- accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

8- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

9- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia,

4

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

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

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

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

procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

Nel corso dell'udienza veniva fissato il primo accesso sui luoghi di causa per il giorno 23-03-

2010 ore 16,00 e veniva assegnato il fondo spesa di €. 800,00, che veniva posto provvisoriamente a carico del creditore procedente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**1- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il giorno 02-03-2010 il sottoscritto presentava richiesta al Catasto, atta ad ottenere la planimetria catastale dell'immobile pignorato (All.n.4).

Il giorno 05-03-2010 il CTU si recava al Catasto per ritirare: la visura catastale (All.n.5), l'estratto di mappa (All.n.6) e la planimetria catastale dell'immobile pignorato (All.n.7).

Il giorno 09-04-2010, il sottoscritto inviava per lettera raccomandata a/r ai debitori eseguiti una comunicazione scritta con cui si invitava la parte a contattare il CTU per concordare l'inizio delle operazioni peritali (All.n.8).

Il giorno 09-04-2010 prot.n.5763, il sottoscritto presentava al comune di Capena la richiesta per la visura della pratica edilizia inerente l'immobile pignorato (All.n.9).

Successivamente il sottoscritto veniva contattato dal sig. [REDACTED] il quale comunicava di non avere la disponibilità del bene pignorato, *

indicando al sottoscritto il nominativo di chi occupava l'immobile e il nominativo del suo legale

Avv. Valerio Stanisci.

Il CTU contattava l'Avv. Stanisci, il quale dopo

7

dere all'immobile pignorato per il giorno 07-05-2010 alle ore 10,00.

1.1.) = Primo accesso

Il primo accesso veniva effettuato, così come concordato telefonicamente, a partire dalle ore 10,00 del 07-05-2010. Sui luoghi di causa erano presenti, oltre al CTU, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] Questi forniva al CTU sia la copia del Decreto di Sequestro Preventivo, emesso dal Tribunale Ordinario di Roma, con il quale veniva lui stesso nominato custode dell'immobile pignorato, sia la copia dell'atto di compravendita, con il quale acquistava l'immobile sovrastante quello pignorato (All.n.10). #

Il CTU avviava le operazioni peritali con la lettura dei quesiti posti in udienza ed insieme ai presenti veniva approntato sia il rilievo fotografico, sia planimetrico.

Il giorno 27-05-2010, il CTU si recava al comune di Capena, avendo concordato la visita con i tecnici dell'ufficio tecnico per visionare la pratica richiesta (All.n.11).

2- RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1



zione.

Quesito n.2

La comunicazione è stata effettuata con lettera raccomandata a/r.



Quesito n.3

L'immobile pignorato distinto al Catasto del comune di Capena al foglio 19 particella 141, sub.5, è di proprietà dei debitori esecutati, per averla acquistata con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuliano Floridi di Roma, in data 10-04-1998 con repertorio n.13398.

Per quanto ad iscrizioni e trascrizioni, presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, a carico del compendio pignorato, risulta:

- una ipoteca volontaria a favore della Banca Mediocredito S.p.A., iscritta il 15-04-1998 al n.2462 di formalità, contro [redacted] per garantire un finanziamento concesso a [redacted] e

Man. e. segnalat. sul cat. n. 13398 N. B

[redacted] sull'immobile pignorato.
- una trascrizione giudiziale del 9-12-1999 al n.28838 di formalità, notificata il 24-11-1999, a favore di [redacted], contro [redacted]

Non leg. sul cat. n. 13398



[redacted] e la Banca Medio Credito S.p.A.,

una ordinanza di sequestro conservativo del 16-05-2000 al n.12487 di formalità, emessa dal Tribunale Ordinario di Roma il 26-04-2000, a favore del Tribunale Penale di Roma, contro [redacted] e [redacted] e la Banca Medio Credito S.p.A., sull'immobile pignorato.

una domanda giudiziale del 28-07-2006 al n.30871 di formalità, notificata dalla Corte di Appello di Roma il 26-06-2006, a favore di [redacted] contro [redacted] e [redacted] sull'immobile pignorato.

un pignoramento immobiliare, del 10-07-2007 al n.27009 di formalità, a favore della Unicredit Banca d'Impresa S.p.A., contro [redacted] e [redacted], sull'immobile pignorato.

Quesito n.4

Sul bene pignorato insiste il vincolo Sismico L.64/74.

Quesito n.5

Il compendio immobiliare pignorato si trova nel Comune di Capena (RM), località Macchia Tonda, via Bivio delle Starne n.12, interno 2, ed è un appartamento posto al piano primo di un immobile di

più ampie dimensioni composto di tre piani fuori

terra (Foto nn.1 e 2).

L'unità immobiliare pignorata è adibita ad abitazione ed è costituita da soggiorno (Foto n.3), cucina (Foto n.6), ripostiglio, disimpegno, bagno (Foto n.5) e da tre camere da letto (Foto nn. 7 e 8), con annesso balcone (Foto n.1) e terrazzo (Foto n.2). L'altezza interna è pari a mt. 2,77.

All'interno dell'abitazione c'è una scala che lo collega all'unità immobiliare sovrastante, distinta con l'interno n.3 di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] (All.n.10).

La struttura portante è in muratura e la copertura è a tetto (Foto n.1).

Confine con via Bivio delle Starne, con distacco sulla proprietà [REDACTED] con distacco sulla proprietà [REDACTED] e con distacco sulla proprietà [REDACTED] salvo altri.

La superficie utile dell'appartamento è di mq. 103,00, quella commerciale è di mq.121,00, mentre il balcone e il terrazzo misurano mq.25,00 (All.n.12).

Il portoncino d'ingresso, gli infissi interni ed esterni sono in legno. Gli infissi esterni sono dotati di persiane in legno.

II

quelle piastrellate, sono tinteggiate, la pavimentazione è in ceramica, ad esclusione di quelle delle camere da letto che sono in parquet, mentre le pareti esterne del fabbricato sono intonacate.

Tale unità immobiliare è distinta al NCEU del Comune di Capena, Provincia di Roma, al foglio 19, particella 141 (All.n.6), sub.5. I dati del classamento sono: categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale par. ad Euro 1.297,60, località Macchia Tonda, lotto il5, piano 1, int. 2 (All.n.5).

Quesito n.6

E' verificata la conformità tra la descrizione attuale del bene con i dati contenuti nel pignoramento.

Quesito n.7

Non è necessaria nessuna variazione catastale.

Quesito n.8

Per quanto all'utilizzazione prevista dal P.R.G., l'area su cui insiste l'immobile ricade in zona B - sottozona B3 (completamento edilizio a bassa densità).

Quesito n.9

12

ta presentata domanda di sanatoria ai sensi della
L. 47/1985, in data 29-09-1986 prot.n.725, a nome di

La domanda comprendeva n.3 unità
immobiliari, per un totale di mq. 347,79
(All.n.11). Attualmente risulta rilasciata dal
comune di Capena, solamente la concessione in
sanatoria n.581 del 10-05-2007, riguardante
l'interno 3, posto al piano secondo (All.n.10).

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha
verificato che è stato creato un collegamento tra
il piano primo, int. 2 (oggetto del presente
procedimento) con il piano secondo, int. 3 (Foto
n.4). Tale abuso è stato commesso demolendo e
chiudendo due tamponature e modificando l'andamento
della scala. Tale abuso può essere verificato
confrontando la planimetria catastale (All.n.7) e
il rilievo dello stato dei luoghi (All.n.12).

Quesito n.10

Il bene pignorato può essere venduto in un unico
lotto.

Quesito n.11

L'immobile, oggetto di causa, è pignorato per

intero.

Quesito n.12

L'immobile pignorato risulta occupato da ...

19

[REDACTED] e dalla sua famiglia, in qualità di custode, come da Decreto di Sequestro Preventivo emesso dal Tribunale Ordinario di Roma (All. n. 10).

Quesito n. 13

L'immobile pignorato risulta occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Quesito n. 14

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo per la vendita all'incanto dell'immobile pignorato è quello corrente di mercato. Il sottoscritto, per la determinazione del valore di mercato, ha effettuato delle indagini in alcune agenzie della zona, oltre ad informazioni assunte in loco, al fine di accertare l'andamento della domanda e dell'offerta del mercato.

Tali valori sono stati confrontati con quelli desunti dall'Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari (All. n. 13).

I valori della zona, relativi ad abitazioni similari, rientrano in un range di valori compresi tra € 2.000,00/mq. e € 2.400,00/mq. a seconda della posizione e della esposizione.

Viste le condizioni generali dell'immobile si

DESTINAZIONE	SUP. COMM.	€. /mq.	VALORE COMM.
ABITAZ. P.2°	Mq. 121,00	2.200,00	€. 266.200,00
BALCONE + TERRAZZO	Mq. 25,00	550,00	€. 13.750,00

Il valore totale è pari ad €. 279.950,00.

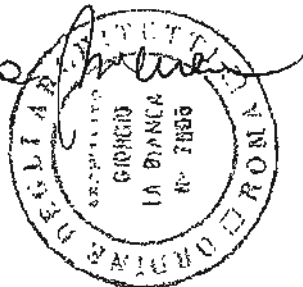
Con la presente relazione il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio LA BIANCA ritiene di aver espletato l'incarico affidatogli.

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

Guidonia 08-06-2010

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

Giorgio La Bianca



ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale d'udienza per nomina CTU;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Rilievo fotografico composto da n.8 foto;
- 4) Richiesta catasto per rilascio documenti;
- 5) Visura catastale;
- 6) Estratto di mappa;
- 7) Planimetria catastale;
- 8) Lettera raccomandata a/r per inizio operaz.;
- 9) Richiesta visura pratica edilizia;
- 10) Nomina custode giudiziario ed atto di vendita;
- 11) Domanda condono;
- 12) Rilievo dello stato dei luoghi;
- 13) Agenzia del territorio: quotazioni immobiliari.