

TRIBUNALE DI TIVOLI

Esecuzione immobiliare promossa da:

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

Contro

XXXXX XXXXXX (debitori esecutati)

R.G.E. N.2522/2007

<< CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO >>

Al sottoscritto Arch. Giorgio LA BIANCA, nato a
XXXX il XXX XXXX, iscritto all'Ordine degli
Architetti di Roma al n.7905, con studio pro-
fessionale a Guidonia in via XXXX XXXX n.XX, veniva
conferito incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio
nel procedimento di cui in epigrafe, accettato
con giuramento di rito.

La CTU veniva depositata in Tribunale il giorno
08-06-2010.

Successivamente nel 2023, il sottoscritto veniva
riconvocato per elaborare una nuova consulenza.

L'Ill.mo Giudice chiedeva di integrare la perizia
con riferimento alla carenza di ingressi autonomi, e
alle eventuali modalità e spese da sostenere per
ripristinare lo status quo ante, oltre che in generale
alle eventuali spese per la regolarizzazione urba-
nistica del bene.

Mentre il legale precedente poneva i seguenti quesiti:

- chiarire se l'immobile oggetto di esproprio sia sta-

to oggetto di condono o comunque possa esserlo;

- determinare le modalità e le spese da sostenere per il ripristino del bene, da indicare nell'avviso di vendita e da porre a carico dell'aggiudicatario;

- accertare se le aree di accesso allo stabile costituiscano bene comune o siano di pertinenza del piano terra.

Il primo accesso in loco veniva fissato per il giorno 15-02-2024 ore 10,00 e veniva assegnato il fondo spesa di €. 1.000,00, che veniva posto provvisoriamente a carico della creditrice procedente.

1- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 24-10-2023, il sottoscritto presentava, al Comune di Capena, la richiesta per avere informazioni sulla domanda di condono prot. n.725 del 29-09-1986, già richiesta dal sig. XXXXXX XXXXX, inerente l'immobile pignorato (All. n.2).

Il giorno 25-10-2023, il sottoscritto presentava, al Comune di Velletri, la richiesta per il rilascio dell'estratto per riassunto di matrimonio dei debitori eseguiti (All. n.3).

In data 30-10-2023 il CTU riceveva dal comune di Velletri quanto richiesto (All. n.4).

Il giorno 25-01-2024 il sottoscritto riceveva dall'ufficio condono del comune di Capena quanto

richiesto (All.n.5).

Il giorno 08-02-2024 il CTU richiedeva e otteneva dal catasto di Roma, su autorizzazione dell'Ill.mo Giudice, le planimetrie catastali del piano terra dell'immobile distinto al foglio 19 particella 141 (All. n.6).

Il giorno 03-03-2024 il sottoscritto richiedeva ed otteneva l'elenco degli immobili presenti sulla particella 141 (All. n.7).

Il giorno 03-03-2024 il CTU richiedeva ed otteneva dal Catasto di Roma la visura storica dell'immobile pignorato (All. n.8).

Il giorno 04-03-2024 il CTU richiedeva ed otteneva dal Catasto di Roma la planimetria catastale dell'immobile pignorato (All. n.9).

In data 04-03-2024 il sottoscritto presentava all'Ufficio anagrafe del comune di Capena la richiesta del rilascio del certificato di residenza e di famiglia dell'occupante dell'immobile pignorato (All. n.10).

In data 08-03-2024 il CTU riceveva dall'Ufficio anagrafe quante richiesto (All. n.17).

1.1. **Accesso in loco.**

L'accesso in loco veniva effettuato il giorno 15-02-2024, a partire dalle ore 10,00.

Sui luoghi di causa, in Capena, in via Bivio delle Starne n.12, erano presenti, oltre al CTU e al custode giudiziario, l'occupante sig. XXXXXX XXXXXX e il sig. XXXXXX XXXXXX XXXXX.

Il CTU avviava le operazioni peritali, approntando la ricognizione dei luoghi ed effettuando sia il rilievo planimetrico che fotografico (All.nn.11 e 12).

PREMESSA

Il compendio immobiliare pignorato si trova nel Comune di Capena (RM), località Macchia Tonda, via Bivio delle Starne n.12, interno 2, ed è costituito dal seguente immobile:

Bene n.1 - Abitazione sita in via Bivio delle Starne n.12, Foglio 19 - P.lla 141 - sub. 5 - Piano 1° (All. n.9).

I dati del classamento sono rispettivamente: categ. A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita catastale pari ad Euro 1297,60, località Macchia Tonda Lotto 115, piano 1, int.2 (All. n.8).

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura espropriativa, è un appartamento posto al piano primo di un immobile di più ampie dimensioni, composto di tre piani fuori terra (Foto nn.1,2,3).

Le aree di accesso al bene pignorato costituiscono bene comune all'intero immobile, compresa l'unità immobiliare pignorata. Solo una porzione di corte retrostante il fabbricato, è di pertinenza dell'unità abitativa del piano terra (All. nn.6 e 13).

L'immobile pignorato è adibito ad abitazione ed è costituito da soggiorno (Foto n.7), cucina (Foto n.4), ripostiglio, disimpegno, bagno (Foto n.6) e da tre camere da letto (Foto n.5), con annesso balcone (Foto n.1,2) e terrazzo.

L'altezza interna è pari a mt. 2,77.

All'interno dell'abitazione c'è una scala che lo collega all'unità immobiliare sovrastante (Foto n.7), distinta con l'interno n.3, di proprietà del sig. XXXXX XXXXX XXXXXX (All. n.11).

La struttura portante è in muratura e la copertura è a tetto (Foto n.1,2,3).

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

Le pareti dell'appartamento, ad esclusione di quelle piastrellate, sono tinteggiate; la pavimentazione è in ceramica, ad esclusione di quella

delle camere da letto che sono in parquet, mentre

le pareti esterne del fabbricato sono intonacate.

Tale immobile si trova a circa 5 Km dal centro di Capena e l'unità immobiliare oggetto di stima è ricompresa in un edificio di più ampie dimensioni (Foto n.1,2,3).

L'abitazione ha una superficie calpestabile di mq. 103,00, quella commerciale è di mq.121,00, mentre il balcone e il terrazzo misurano mq.25,00 (All.n.11).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITA'

Per quanto alla proprietà, il CTU può riferire che l'immobile, oggetto del presente procedimento, è di proprietà dei debitori esegutati, per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuliano Floridi di Roma, in data 10-04-1998 con rep. n.13398, trascritto al n.7408.1/1998, in atti dal 30-10-1999.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Velletri il 30-10-2023, si evince che XXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 2 settembre 1978 e con atto in data 03/09/06 rep. n.

22499 a rogito del notaio Dott. Pistilli Paolo del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia, gli sposi XXXXX XXXX e XXXXXX XXXXXXXX hanno scelto il regime della separazione dei beni (All. n.4).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con via Bivio delle Starne, con distacco sulla proprietà , con distacco sulla proprietà e con distacco sulla proprietà , salvo altri.

CONSISTENZA

Comune di Capena Foglio 19 - P.lla 141 - Sub. 5

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coef- ficiente	Sup. comm.	Altezza	Piano
Abitazione	Mq.103,00	Mq.121,00	1,00	Mq. 121,00	Mt. 2,77	P.1°
Balcone	Mq. 15,50	Mq. 15,50	0,25	Mq. 4,00	---	P.1°
Terrazzo	Mq. 9,50	Mq. 9,50	0,25	Mq. 2,00	---	P.1°
Totale superficie commerciale:				Mq.127,00		

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ.127,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI (All. n.8)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10-04-1998 ad oggi	XXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX	Catasto Fabbricati Fg.19 - Part.141 - sub.5 Categoria A/2 - Cl.5 - v.7,5 - R. € 0,98 - P.1°
Dal 20-12-1990 a 09-04-1998	XXXXXXXX XXXXX	Catasto Fabbricati Fg.19 - Part.141 - sub.5 Categoria A/2 - Cl.5 - v.7,5 - P.1°

STATO CONSERVATIVO

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



L'abitazione al piano primo versa in uno stato normale di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato, al momento dell'accesso, risulta occupato dal sig. XXXXXX XXXXXXXX in forza del comodato gratuito, come da dichiarazione sostitutiva di notorietà del 01-04-2015 a firma del sig. XXXXXX XXXXX XXXXXXXX (All. n.14). Il sig. XXXXXXXXXXXX risulta residente nell'immobile pignorato dal 2015 (All.n.17).

FORMALITA' PROGIUDIZIEVOLI

Per quanto ad iscrizioni e trascrizioni, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, a carico dei beni pignorati risulta:

- **una ipoteca volontaria** a favore della Banca Mediocredito S.p.A., iscritta il 15-04-1998 al n.2462 di formalità, contro XXXXX XXXXXX, per garantire un finanziamento concesso a XXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXXXX, sull'immobile pignorato.

- **una trascrizione giudiziale** del 9-12-1999 al n.28838 di formalità, notificata il 24-11-1999, a favore di XXXXXX XXXXXXXX XXXXX, contro XXXXX

XXXXXX, XXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXXX e la Banca Medio Credito S.p.A.,

sull'immobile pignorato.

- **un'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 XXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX 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 XXXXXX XXXXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX, 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 ZXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXXXX, sull'immobile pignorato.

- **iscrizione ipoteca in rinnovazione**, del 04-04-2018 al n.2591-15612, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

NORMATIVA URBANISTICA

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).

rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Da quanto verificato presso il comune di Capena il bene pignorato non è gravato da censo, livello o usi civici e non risultano richieste di affrancazione di tali pesi.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per il bene pignorato (realizzato abusivamente come l'intero fabbricato nel quale è ricompreso) è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L.47/1985, in data 29-09-1986 prot.n.725, a nome di XXXXX XXXXX. La domanda comprendeva n.3 unità immobiliari, per un totale di mq. 347,79. 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.

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.7). Tale abuso è stato commesso demolendo e chiudendo due tamponature e modificando l'andamento della scala (Foto n.8). Inoltre sono state modificate alcune tramezzature interne variando la

disposizione degli ambienti. Tali abusi possono

essere verificati confrontando la planimetria catastale (All. n.9) e il rilievo dello stato dei luoghi (All. n.11).

In data 24-10-2023 il CTU richiedeva all'ufficio condono del comune di Capena lo stato dell'istruttoria della pratica di condono.

L'ufficio condono comunicava che:

“esaminata la domanda di sanatoria prot. 725 del 29.09.1986 l'attuale sussistenza dello stato di pendenza della pratica di condono edilizio in questione, nulla essendo variato dal 27.05.2010;

▪ *la necessità di integrazione documentale, ai fini del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, consistente in (elenco non necessariamente esaustivo, per ottenere il quale sono richiesti la presentazione di apposita istanza della proprietà ed il versamento degli inerenti diritti di segreteria per istruttoria, attualmente pari ad € 98,13):*

- *titolo di proprietà;*
- *relazione tecnica descrittiva;*
- *elaborati grafici;*
- *ricevuta di avvenuta variazione catastale;*
- *autocertificazione antimafia, antiriciclaggio, denuncia tributi, smaltimento rifiuti;*

la necessità di effettuazione del versamento dell'oblazione residua attualizzata alla data del 01.10.2024 e pari ad € 7.292,66 e degli oneri concessori pari ad € 144,21 per un ammontare complessivo di € 7.436,87, precisando che tali importi sono stati ricavati sulla base delle dichiarazioni rese dall'originario istante e saranno oggetto di verifica ed eventuale ricalcolo all'atto dell'integrazione documentale (All.n.5)”.

Per la regolarizzazione urbanistica di tali lavori occorre innanzitutto integrare la domanda di condono con gli oneri richiesti pari ad € 7.535,00 (diritti di istruttoria + oblazione + oneri concessori). Occorre integrare la domanda di condono con la documentazione richiesta. L'onorario professionale per integrare la domanda di condono è pari ad € 1.500,00 oltre cassa e iva.

Per rendere indipendente l'accesso al piano se-

condo occorre ripristinare la scala, come riportato nelle planimetrie (All.nn.9-11).

Per questo occorre presentare al comune di Capena la C.I.L.A. in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, in base all'art.6 comma 7, D.P.R. 380/2001) con un pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00. Con tale C.I.L.A. si regolarizza anche la modifica delle tramezzature interne.

L'onorario professionale per la pratica edilizia, compresi i diritti di istruttoria e l'accatastamento, è pari ad € 2.000,00.

Il costo per ripristinare la scala, compresa la demolizione e ricostruzione della tramezzatura è pari ad € 600,00.

In totale la regolarizzazione urbanistica ammonta ad € 12.635,00.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non ci sono vincoli ed oneri condominiali.

VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO

Sul bene pignorato sono presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo sismico (L.64/1974);

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene pignorato sarà messo in vendita in un'unica
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

co lotto.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetico-comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari della zona e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 800,00-1.400,00 €/mq commerciale.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - I semestre 2023 (All. n.16).

In considerazione di quanto premesso, risulta applicabile un valore di €/mq 1.000,00 commerciale.

LOTTO UNICO N.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/MQ	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n.1 Appartamento al piano 1° sub.5 in Capena (RM) via Bivio delle Starne n.12	Mq. 127,00	€ 1.000,00	€ 127.000,00	100,00	€ 127.000,00
Valore di stima:					€ 127.000,00

LOTTO UNICO: Valore di Stima € 127.000,00

In applicazione dell'art.568, comma 1 cpc., al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi relativi alla regolarità edilizia/urbanistica.

VALORE FINALE DI STIMA

€ 127.000,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti)
 - € 12.635,00 (per le regolarizzazioni urbanistiche
 -edilizie) = € 101.665,00

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO UNICO**€ 101.665,00**

Il sottoscritto in data 14-03-2024 ha inviato al debitore, al creditore e al custode giudiziario, via email, la copia della CTU (All. n.18).

Il sottoscritto Arch. Giorgio La Bianca, avendo assolto il proprio mandato, deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia 14-03-2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Giorgio La Bianca



ELENCO ALLEGATI

- 1) Nomina CTU;
- 2) Richiesta Comune istruttoria dom. condono;
- 3) Richiesta estratto di matrimonio;
- 4) Certificato estratto di matrimonio;
- 5) Risposta ufficio condono;
- 6) Planimetrie piano terra;
- 7) Elenco fabbricato;
- 8) Visura Storica;
- 9) Planimetria catastale sub.5;
- 10) Richiesta residenza occupante l'immobile;
- 11) Rilievo dello stato dei luoghi;
- 12) Rilievo fotografico composto da n.8 foto;
- 13) Planimetria su catastale corte esclusiva;
- 14) Dichiarazione comodato gratuito;
- 15) Estratto di mappa;
- 16) Copia valori banca dati Agenzia del Territorio;
- 17) Certificato di residenza e stato di famiglia;
- 18) Ricevute invio CTU al debitore, creditore e custode giudiziario.

