

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice Delegato Dott. Marco PIOVANO

R.G.E. n° 254/2021

LEVITICUS SPV s.r.l.

c/o

A. MANDATO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI

Il Giudice Delegato del Tribunale di Tivoli, dott. Marco PIOVANO, con ordinanza del 01/10/2021, nominava quale Tecnico Esperto il sottoscritto Geom. Simone BRUNI, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia con il n° 10136 e con recapito professionale in Tivoli (RM) - Via Sant'Andrea civ. 30, per la stima del compendio immobiliare di cui alla procedura emarginata. Lo scrivente veniva incaricato di rispondere ai quesiti compiutamente indicati nell'ordinanza di nomina.

B. SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

Lo scrivente ha proceduto agli accertamenti a lui commessi ed in particolare:

- Il giorno 04 Aprile 2022 il sottoscritto Geom. Simone BRUNI è acceduto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio ove ha potuto reperire visure e planimetrie catastali riferiti agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

- Il giorno 04 Aprile 2022 il sottoscritto Geom. Simone BRUNI è acceduto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ove ha potuto accertare l'inesistenza di formalità oltre quanto riportato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c..
- Il giorno 04 Aprile 2022 il sottoscritto Geom. Simone BRUNI è acceduto in Ciciliano (RM) - Via Empolitana km 16.000 alla presenza dell'Avv. Erminio COLAZINGARI (custode giudiziario nominato dal Giudice del procedimento in oggetto), ove ha preso atto dell'assenza della sig.ra
- Il giorno 04 Aprile 2022 il sottoscritto Geom. Simone BRUNI è acceduto in Ciciliano (RM) - Via Empolitana km 16.000 alla presenza dell'Avv. Erminio COLAZINGARI (custode giudiziario nominato dal Giudice del procedimento in oggetto), ed ha proceduto ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.
- Il giorno 18 Gennaio 2023 il sottoscritto Geom. Simone BRUNI è acceduto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciciliano (RM), ove ha potuto prendere visione ed estrarre copia della documentazione urbanistica riferita all'immobile oggetto di procedura esecutiva.

C. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Tutto ciò premesso, lo scrivente, esaminati gli atti e la documentazione acquisita, e dopo aver effettuato l'accesso sui luoghi di causa, è in grado di rispondere compiutamente ai quesiti posti.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

- a. Esaminata la documentazione in atti, quest'ultima appare completa.
- b. Il bene oggetto di procedura esecutiva può essere correttamente individuato con i soli dati catastali.

- c. I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente ai beni oggetto di procedura esecutiva.
- d. L'atto di provenienza dell'immobile a favore del debitore esecutato reperito dal sottoscritto Esperto Estimatore è : compravendita stipulata dal Notaio Carmen CECERE di Roma rep. 8347 del 07/10/2011.

Il sottoscritto Tecnico Esperto Geom. Simone BRUNI è acceduto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 ove ha potuto accertare l'inesistenza di formalità oltre quanto riportato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c..

Lo scrivente ha verificato che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere in piena proprietà della sig.ra _____ e, alla data odierna, non vi sono altri titolari di diritti reali.

Come riportato nella risposta al punto D del quesito n° 2, l'atto di provenienza dell'immobile a favore del debitore esecutato reperiti dal sottoscritto Esperto Estimatore è : compravendita stipulata dal Notaio Carmen CECERE di Roma rep. 8347 del 07/10/2011. L'intero subalterno 512 (poi frazionato nei subalterni 534, 535 e 536) fu acquistato dalla società _____ con atto di compravendita a rogito del Notaio Rodolfo JANNITTI PIROMALLO di Ariccia in data 90/01/2004 rep. 87712 raccolta 19065 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 22 gennaio 2004 al n. 2083 di formalità.

La particella di terreno ove attualmente sorge il fabbricato era sin dall'origine identificata dal numero 421 del foglio 12 del Comune di Ciciliano (RM).

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ciciliano (RM), lo scrivente ha potuto verificare:

- che il compendio immobiliare del quale le unità immobiliari sono parte di

maggior consistenza risultano essere state edificate in data antecedente al 17 Agosto 1942 ed oggetto di domanda di condono edilizio ex Legge 47/85 e s.m.i. prot. 123 del 30/05/1986 terminata con il rilascio della Concessione Edilizia n° 81 del 19/02/1998;

- che risulta essere stato rilasciato Permesso di Costruire n° 14 del 19/08/2006 per la diversa distribuzione interna e cambio della destinazione d'uso del piano terra;
- che risulta essere stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. 2716 del 11/07/2011 per la diversa distribuzione degli spazi interni con comunicazione di fine lavori presentata in data 29/07/2011 prot. 2962;
- che non è stato possibile reperire alcuna documentazione riferita al certificato di abitabilità/agibilità e/o richiesta dello stesso e/o eventuali allegati obbligatori (certificazione di conformità degli impianti, attestati di allaccio in pubblica fognatura o equipollenti, certificati di idoneità statica/sismica, ecc.).

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è situato in zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22/05/2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03/11/2009, vincolata ai sensi dell'art. 41 delle norme tecniche allegate al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i..

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

- a.b. Verificata l'esatta individuazione del bene, lo scrivente ha provveduto ad effettuare sopralluogo e ad effettuare rilievo metrico e fotografico.
- c. Lo stato di conservazione dell'immobile è da definire "discreto" per evidenti segni di umidità interna ed infiltrazione d'acqua soprattutto nella camera da letto mansardata sita al piano quarto.

d. L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 12 particella 421 sub 534 è risultato essere **non conforme** al progetto di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. 2716 del 11/07/2011, oltre che alla planimetria catastale depositata.

e. L'immobile oggetto della procedura esecutiva è risultato, al momento del sopralluogo avvenuto in data 04/04/2022, essere occupato dal debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Il sottoscritto, mediante controlli presso l'amministrazione condominiale, ha potuto accertare:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie pari a circa € 550,00 (euro cinquecentocinquanta//00) annue;
- l'esistenza di spese condominiali insolute ammontanti ad € 4.891,93 alla data del 31/01/2023.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Il sottoscritto ha verificato che la sig.ra ha acquistato l'immobile dichiarando di essere di stato civile libero.

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

LOTTO N° 01

a. **Comune di Ciciliano (RM) - foglio 12 particella 421 sub 534 - Via Empolitana - piano terzo/quarto interno 8 - Categoria A/2 classe 2 - vani 3,5 - superficie catastale totale mq 78, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 77 - rendita catastale € 271,14.**

Intestazione:

, proprietà per 1/1

b. Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Ciciliano (RM) avente accesso dal km 16.000 della Via Empolitana in uno stabile

risalente ad epoche remote e ristrutturato a partire dall'anno 2006 in una zona periferica del Comune di Ciciliano nelle immediate vicinanze del bivio che dalla Via Empolitana porta ai comuni di Gerano e Cerreto Laziale. Precisamente si tratta dell'appartamento sito al piano terzo e quarto distinto dal numero interno 8. Lo stesso si compone al piano terzo di soggiorno con angolo cottura di mq 25.30, camera da letto di mq 9.30 e bagno di mq 6.00. Al piano quarto - accessibile tramite una scala interna presente in soggiorno - vi è una camera da letto mansardata di mq 17.25.

Detta porzione immobiliare confina con abitazione int. 9 e con vano scala condominiale per il lato est, con Via Empolitana per il lato sud ed affaccia su aree private per i lati nord e ovest.

La superficie utile residenziale è pari a mq 57.85. **La superficie commerciale** determinata secondo i criteri fissati dal D.P.R. 138/98 - Allegato C **è pari a mq 71.00.**

Per il piano terzo l'altezza è variabile da mt 3.45 a mt 2.55 per la zona del soggiorno e della camera da letto e mt 2.10 per la zona bagno ed angolo cottura con altezza media pari a mt 2.55. Per il piano quarto l'altezza è variabile da mt 2.30 a mt 1.70 con altezza media pari a mt 2.00.

L'immobile presenta barriere architettoniche consistenti nella scala d'accesso al piano terzo che può essere abbattuto con l'installazione di n° 1 servoscala.

L'importo per la realizzazione dei servoscala può essere stimato in € 2.000,00.

La pavimentazione, uniforme per l'intero compendio immobiliare, è in grès porcellanato.

Gli infissi interni sono in alluminio vetro doppio privi di infisso esterno.

Le porte interne sono in legno, mentre il portone d'ingresso all'unità immobiliare è blindato.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, così come i soffitti.

Il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica e i sanitari di tipo standard.

L'adduzione idrica non avviene tramite acquedotto pubblico ma presumibilmente tramite pozzo mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario privato non essendo l'immobile collegato a condotta pubblica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo.

Gli impianti tecnologici appaiono a norma, ma non è stato possibile reperire copia della "Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte" ex D.M. 46/90 ora D.M. 37/08.

Si può terminare la presente descrizione riportando che l'unità immobiliare in questione si presenta in un discreto stato manutentivo e che il contesto urbano nel quale è inserito allo stato attuale non necessita di urgenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- c. Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è da considerarsi "occupato dal debitore esecutato".
- d. Dagli accertamenti effettuati, si è potuto verificare che non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni oggetto di procedura esecutiva, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dei beni, o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- e. Dagli accertamenti effettuati, si è potuto verificare che non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sui beni oggetto di procedura esecutiva, che non risultino opponibili all'acquirente.
- f. Dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ciciliano (RM), lo scrivente ha potuto verificare:
- che il compendio immobiliare del quale le unità immobiliari sono parte di maggior consistenza risultano essere state edificate in data antecedente al 17

Agosto 1942 ed oggetto di domanda di condono edilizio ex Legge 47/85 e s.m.i.
prot. 123 del 30/05/1986 terminata con il rilascio della Concessione Edilizia n°
81 del 19/02/1998;

- che risulta essere stato rilasciato Permesso di Costruire n° 14 del 19/08/2006 per la diversa distribuzione interna e cambio della destinazione d'uso del piano terra;
- che risulta essere stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. 2716 del 11/07/2011 per la diversa distribuzione degli spazi interni con comunicazione di fine lavori presentata in data 29/07/2011 prot. 2962;
- che non è stato possibile reperire alcuna documentazione riferita al certificato di abitabilità/agibilità e/o richiesta dello stesso e/o eventuali allegati obbligatori (certificazione di conformità degli impianti, attestati di allaccio in pubblica fognatura o equipollenti, certificati di idoneità statica/sismica, ecc.).

Dall'accesso effettuato, lo scrivente ha potuto comunque verificare che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare distinta dal sub 534 della particella 421 foglio 12 non corrisponde né alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. 2716 del 11/07/2011, né alla planimetria catastale depositata per la realizzazione di una finestra al piano quarto in assenza di titolo abilitativo. Si segnala altresì la presenza in planimetria di una finestra probabilmente graficizzata per un refuso in quanto nel prospetto relativo non risulta evidente (non è graficizzata difatti la finestra esistente che invece risulta presente nella sezione relativa).

- g. L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva non risulta essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).
- h. Tenuto conto di quanto precedentemente evidenziato, lo scrivente ritiene opportuno segnalare la possibilità di prevedere la vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva in:

LOTTO UNICO

Appartamento sito al piano terzo e quarto numero interno 8 distinto al foglio 12 particella 421 sub 534.

La **superficie commerciale** complessiva delle unità immobiliari è stata determinata secondo i criteri fissati dal **D.P.R. 138/98 - Allegato C**, che prevede quanto appresso descritto:

“1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma: a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili; b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti; c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del

30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento; d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1”.

E' d'obbligo, prima di procedere alla stima, premettere che l'aspetto previsionale, insito in ogni valutazione, è quello che consente l'adozione di procedimenti alternativi, più o meno adatti a determinare il probabile valore del bene da stimare, che si avvicini maggiormente al prezzo che verrà poi realizzato e sia quindi sancito storicamente dal mercato. Pertanto il criterio di stima più idoneo da seguire è stato ritenuto quello denominato "**a valore di mercato**" (o stima sintetica comparativa o razionale).

E' stata pertanto fatta una indagine conoscitiva, comparando i prezzi noti del libero mercato (condizionato dalla domanda e dall'offerta), con il bene oggetto della stima.

La comparazione che si basa sul raffronto tra il bene da valutare ed altri beni di caratteristiche analoghe, che siano state oggetto di scambio e di cui siano noti valori, fornisce la possibilità di avere il prezzo certo.

Si è escluso il metodo della “capitalizzazione dei redditi” in quanto la ricerca sul “mercato” del più probabile saggio, data la mancanza praticamente totale dell’uso di detto metodo, porterebbe a dei valori di stima decisamente inattendibili.

Alla luce di quanto sopra, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, avuto riguardo al sito di urbanizzazione, delle dimensioni, nonché della facile commerciabilità stante il “taglio” delle unità immobiliari, sia la collocazione sul mercato e dei prezzi effettivi di mercato, anche con riferimento alle contrattazioni di compravendita nel Comune di ubicazione, avendo valutato tra le altre cose la destinazione del bene, l'andamento dei prezzi in generale e le condizioni attuali del mercato, che presenta in questi ultimi tempi una certa stasi, appurato che per la zona in questione l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate non fornisce dati di riferimento, dalle informazioni assunte in loco, si ritiene equo attribuire ai beni oggetto del presente procedimento, valutati come liberi:

LOTTO UNICO

Appartamento distinto al foglio 12 particella 421 sub 534 - **Via Empolitana km 16.000 - piano terzo/quarto interno 8** il valore di mercato di € **49.700,00** (euro quarantanovemila settecento//00) ottenuto dal prodotto di € 700,00 (prezzo al mq) per la superficie commerciale di mq 71.00.

A tale importo vanno detratti i costi necessari per l'eliminazione delle opere abusive riscontrate e meglio indicate nella risposta ai quesiti precedenti, quantificabili, a

seguito di colloqui con imprese edili operanti in zona, forfettariamente in € 1.500,00 (euro mille cinquecento//00).

- i. Di seguito si riporta tabella riassuntiva, in applicazione di quanto disposto dal Signor Giudice in sede di nomina del sottoscritto Esperto Estimatore (*abbattimento forfettario nella misura del 10% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N° 01

Piena proprietà

Appartamento sito in Ciciliano (RM)

Via Empolitana km 16.000 - piano terzo/quarto interno 8

foglio 12 particella 421 sub 534

Valore di mercato stimato	Prezzo a base d'asta abbattuto del 10%	Arrotondamento
€ 48.200,00	€ 43.380,00	€ 43.400,00

§§§§§§§§§§

Certo di aver assolto all'incarico affidatomi, lo scrivente tecnico rassegna la presente relazione peritale composta da n° 13 pagine dattiloscritte e da n° 10 allegati, costituiti da:

Allegato "A" - visura storica catastale;

Allegato "B" - planimetria catastale;

Allegato "C" - elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

Allegato "D" - estratto della mappa catastale;

Allegato “E” - aerofoto;

Allegato “F” - documentazione fotografica;

Allegato “G” - titolo di provenienza;

Allegato “H” - documentazione urbanistica;

Allegato “I” - comunicazione insoluti condominiali.

Allegato “L” - ricevuta invio della bozza dell’elaborato peritale al creditore

procedente ed al debitore esecutato.

Tivoli (RM), lì 08 Marzo 2023

L’Esperto Estimatore
(Geom. Simone BRUNI)

