

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice Delegato Dott. Marco PIOVANO

R.G.E. n° 262/2015

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.A.

c/o

A. MANDATO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI

Il Giudice Delegato del Tribunale di Tivoli, dott. Adriana MAZZACANE, con ordinanza del 19/06/2017, 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 che qui integralmente si trascrivono:

*“**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;

Dispone altresì che l'Esperto:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

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;

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;

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;

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).

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 telefax 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.

ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di € 800,00 da porre a carico del creditore procedente e da versare entro il termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

Dispone che l'Esperto **segnali** tempestivamente al GE l'eventuale mancato versamento del fondo spese per l'adozione dei provvedimenti conseguenti anche ai

sensi dell'art. 630 c.p.c.

Autorizza l'esperto ad accedere ad uffici pubblici e dispone che gli stessi forniscano assistenza agli esperti nonché copia della documentazione necessaria."



B. SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

Lo scrivente ha proceduto agli accertamenti a lui commessi ed in particolare (v. allegati):

- Il giorno 30 Novembre 2017 il sottoscritto Tecnico Esperto Geom. Simone BRUNI è acceduto in Cave (RM) - Via Cesiano civ. 157, ove, alla presenza dell'Avv. Corrado TESTA (custode giudiziario nominato dal Giudice del procedimento in oggetto) ha preso atto dell'assenza del legale rappresentante o delegato dalla soc.
nonostante comunicazione da parte del Custode Giudiziario circa l'inizio delle operazioni peritali.
- Il giorno 19 Settembre 2018 il sottoscritto Tecnico Esperto Geom. Simone BRUNI è acceduto in Cave (RM) - Via Cesiano civ. 157, ove, alla presenza dell'Avv. Corrado TESTA (custode giudiziario nominato dal Giudice del procedimento in oggetto) ha preso atto dell'assenza del legale rappresentante o delegato dalla soc.
nonostante comunicazione da parte del Custode Giudiziario circa l'inizio delle operazioni peritali
- Il giorno 14 Novembre 2018 il sottoscritto Tecnico Esperto Geom. Simone BRUNI è acceduto in Cave (RM) - Via Cesiano civ. 157, ove, alla presenza dell'Avv. Corrado TESTA (custode giudiziario nominato dal Giudice del procedimento in oggetto) ha proceduto ad effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.
- Il giorno 14 Marzo 2019 il sottoscritto Tecnico Esperto Geom. Simone BRUNI si è recato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Roma ove ha provveduto a ritirare



copia dell'atto di provenienza Notaio D'Ettore rep. 76341 del 15/10/2008.

- Il giorno 14 Marzo 2019 il sottoscritto Tecnico Esperto Geom. Simone BRUNI è acceduto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio ove ha potuto reperire visura e planimetria catastale riferiti all'immobile oggetto di procedura esecutiva.
- Il giorno 14 Marzo 2019 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..
- Il giorno 29 Marzo 2019 il sottoscritto Tecnico Esperto Geom. Simone BRUNI è acceduto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave (RM), ove ha potuto prendere visione ed estrarre copia della documentazione di cui alla Concessione Edilizia n° 30 del 05/05/2001 e al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 6737 del 24/11/2006.

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.

INDAGINI PRELIMINARI

- Presa visione della documentazione in atti di cui all'art. 567 2° comma, quest'ultima appare completa.
- Il sottoscritto ha provveduto a richiedere ed ottenere copia dell'atto di provenienza degli immobili a favore del debitore esecutato (compravendita Notaio Agostino

D'ETTORRE rep. 76341 del 15/10/2008).

- Il sottoscritto ha accertato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta essere bene personale in quanto acquistato da società e non da persona fisica.
- Lo scrivente ha verificato che gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono in piena proprietà della società e non vi sono altri titolari di diritti reali.
- Il diritto pignorato ed i dati catastali del compendio riportati nell'atto di pignoramento immobiliare sono conformi alla situazione attuale dei beni, salvo difformità planimetriche e di destinazione d'uso compiutamente riportati nei paragrafi successivi.

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

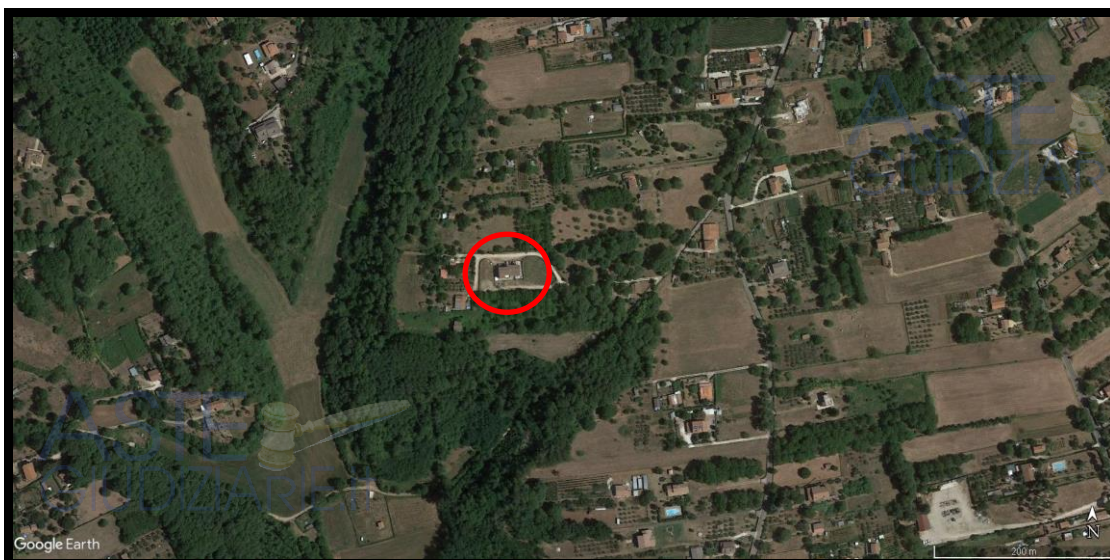
Trattasi di una unità immobiliare a destinazione residenziale sito nel Comune di Cave (RM) avente accesso da una traversa di Via Cesiano, distinto dal civico 157 e precisamente appartamento sito al piano primo (ma con accesso a livello posto sul lato nord) composto da un vialetto di ingresso scoperto di mq 8.75, soggiorno con angolo cottura di mq 28.40, camera di mq 12.70, camera singola (non conforme ai requisiti minimi di cui al D.M. Sanità del 05 Luglio 1975) di mq 7.55 e bagno di mq 5.30.

Detta porzione immobiliare confina con traversa interna di Via Cesiano per il lato nord d'ingresso, con appartamento distinto dal sub 507 per il lato ovest e con distacco su proprietà private per i restanti lati.

Il bene oggetto del presente procedimento risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma Territorio, come appresso specificato:

- Comune di Cave - foglio 10 particella 644 sub 508 - Via Cesiano, 157A1 - Piano 1 interno 8 - Categoria A/2 classe 2 - vani 3,5 - superficie catastale totale mq 61,

superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 58, rendita catastale € 298,25.



RISPOSTA AL QUESITO N° 2

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è risultato, al momento del sopralluogo, essere nella disponibilità dal sig. _____ amministratore unico della

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cave (RM) in data 29/03/2019, lo scrivente ha potuto prendere visione della documentazione riferita al fabbricato di cui l'immobile è parte di maggior consistenza, ed in particolare ha potuto accertare che:

- il fabbricato del quale l'unità immobiliare in questione è parte di maggior consistenza, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n° 30 del 05/05/2001;
- per la realizzazione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato richiesto ed ottenuto regolare Permesso di Costruire in Sanatoria n° 6737 del 24/11/2006;
- **l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere conforme ai sopra citati titoli edilizi, mentre la planimetria catastale risulta non essere conforme relativamente alla parete divisoria tra soggiorno e camera;**
- **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, ecc.).**

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cave (RM) in data 29/03/2019 e per quanto riportato nella risposta al quesito precedente, è stata accertata **la piena conformità dell'immobile ai titoli edilizi** e pertanto non necessita regolarizzazione secondo quanto previsto dall'art. 40 comma 6° della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 ovvero art. 46, comma 5° D.P.R. 380/2001 e s.m.i..



RISPOSTA AL QUESITO N° 7

Si è potuto accertare che gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, e che il diritto del debitore sui beni oggetto di procedura esecutiva è di piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

Il sottoscritto ha potuto accertare l'inesistenza di spese fisse di manutenzione e gestione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate ed eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati ad esclusione della presente procedura esecutiva.

La **superficie commerciale** complessiva dell'unità immobiliare 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”.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra descritto, **la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta essere pari a mq 65.00.**

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

Gli infissi interni sono in legno doppio vetro con infisso esterno (avvolgibile) in materiale plastico.

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

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile.

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

L'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario privato collegato a condotta pubblica (non è stato possibile prendere visione di alcuna certificazione in merito).

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

Gli impianti tecnologici appaiono non conformi alle attuali normative vigenti, e **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 il compendio immobiliare oggetto di valutazione presenta un discreto stato di manutenzione e che, pur edificato con materiali edilizi di tipo standard, nel suo complesso si presenta ben armonizzato con il contesto urbano.

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" ottimale per la tipologia dello stesso, 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 evidente flessione, confortato tra l'altro dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (anno 2018 - 2° semestre - codice zona D1 - microzona 2) e dalle informazioni assunte in loco, si ritiene equo attribuire al bene oggetto del presente procedimento, valutato come libero:

- unità immobiliare a destinazione residenziale censita al N.C.E.U. di Cave (RM) al foglio 10 particella 644 sub 508 - **Via Cesiano civ. 157 - piano 1° interno 8**, il valore di mercato di **€ 78.000,00** (euro settantottomila//00) ottenuto dal prodotto di €

1.200,00 (prezzo al mq) per la superficie commerciale di mq 65.00.

Di seguito si riporta tabella riassuntiva, in applicazione di quanto disposto dal Signor Giudice in sede di nomina del sottoscritto Esperto Estimatore (... 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 ...).



Lotto n.1 - Piena proprietà

Unità immobiliare a destinazione residenziale

sita in Cave (RM) - Via Cesiano civ. 157 - Piano 1°

Foglio 10 particella 644 sub 508

Valore di mercato stimato	Prezzo a base d'asta abbattuto del 10%
€ 78.000,00	€ 70.200,00

XXXXXXXXXXXX

Certo di aver assolto all'incarico affidatomi, lo scrivente tecnico rassegna la presente relazione peritale composta da n° 15 pagine dattiloscritte e da n° 8 allegati, costituiti da:

Allegato "A" - visura storica catastale;

Allegato "B" - planimetria catastale;

Allegato "C" - estratto della mappa catastale;

Allegato "D" - elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

Allegato "E" - documentazione fotografica;

Allegato "F" - titolo di proprietà;



Allegato “G” - documentazione tecnica inerente la Concessione Edilizia n° 30 del
05/05/2001 e Permesso di Costruire in Sanatoria n° 6737 del
24/11/2006.

Allegato “H” - ricevuta invio della bozza dell’elaborato peritale al debitore
esecutato nonché ai creditori precedenti.

Tivoli (RM), lì 16 Aprile 2019

L’Esperto Estimatore
(Geom. Simone BRUNI)

