CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione
Dr. PIOVANO

BANCO BPM SPA (Cr)
VONA FRANCESCA – SFORZA MAURIZIO (Db)
R.G. Es N.363/2024

Dott. Ing. Paolo Terrone

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dr. PIOVANO

BANCO BPM SPA (Creditore)/

VONA FRANCESCA-SFORZA MAURIZIO (Esecutato)

R.G.Es N.363/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Terrone, consulente tecnico d'ufficio nella procedura in oggetto, con studio in Guidonia Via Montecelio 31, cap 00012, tel. 0774 345110, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 15529

PREMESSO

che, dopo essere stato nominato Esperto Estimatore nella causa di cui in epigrafe, con ordinanza del 07 Ottobre 2024, dichiarandosi disposto ad accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito telematicamente il 16 Ottobre 2024 e gli veniva conferito l'incarico di rispondere ai quesiti come riportato nel decreto di nomina come di seguito.

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;
b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
c. i costi delle eventuali sanatorie;
d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.

5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
c. accertare lo stato di conservazione;
d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si **autorizza** sin d'ora **l'esperto** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; **autorizza altresì il Perito** a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- 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;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Al sottoscritto veniva concesso il termine di giorni 45 prima dell'udienza fissata (30 marzo) per l'invio di copia della relazione al custode, ai creditori procedenti ed intervenuti ed al debitore con facoltà delle parti di inviare al perito note entro quindici giorni (14 aprile). Quindi il perito dovrà depositare l'elaborato definitivo 20 giorni prima dell'udienza (30 aprile) fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, depositandola in Cancelleria.

La data di inizio delle operazioni peritali veniva fissata, concordemente al custode e comunicata a cura dello stesso custode, per il giorno 17 Dicembre 2024 presso i luoghi di causa.

La data della successiva udienza veniva fissata per il giorno 13 Maggio 2025.

ESPONE

qui di seguito la relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

RELAZIONE

La relazione è composta di n° 23 pagine ed è suddivisa nelle seguenti parti:

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno comportato n° 1 accesso (17.12.2024) condotti unitamente al custode; di detto sopralluogo è stato redatto verbale, che viene allegato alla presente relazione *(Allegato n° 1)*.

Ulteriore attività peritale eseguita, preliminarmente all'accesso, è stata quella di interrogazione delle banche dati per l'ottenimento, della visura catastale storica dell'immobile oggetto di esecuzione e della relativa planimetria per poterla confrontare con la situazione riscontrata *in situ*. *(Allegati n° 3-4).* Non si è ritenuto necessario ottenere l'estratto di mappa in quanto già presente in atti.

E' stato elaborato anche l'ortofoto per l'individuazione dell'immobile staggito *(Allegato n° 6)*

Inoltre è stato eseguito accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Ciciliano per verificare la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati *(Allegato n° 10-12)*.

Poi, è stata eseguita indagine presso il Borsino immobiliare *(Allegato n° 9)* per la verifica dei prezzi di mercato locali al fine di confrontarli con quelli della Banca dati OMI investigata. *(Allegato n° 8)*

L'accesso del 17.12.2024, come comunicato all'esecutato dal custode, è stato un sopralluogo presso i locali di Via Empolitana 14 in Ciciliano in cui l'esecutato ha consentito l'accesso, quindi è stato possibile eseguire ispezione dei luoghi ed effettuare rilievi grafici e fotografici le cui risultanze si restituiscono in allegato. *(Allegato n° 5-7)*

Nel corso dell'accesso l'esecutato ha prodotto copia dell'atto di compravendita *(Allegato n° 2)*.

Come disposto dal G.E., il CTU ha inviato alle parti via pec la relazione peritale ed all'esecutato all'indirizzo mail comunicato in sede di accesso. Si allega la comunicazione dello stesso di avvenuta ricezione della relazione. *(Allegati n° 14-15).* Nessuna osservazione è pervenuta al CTU nei termini.

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

Relazione

Nel fascicolo è presente la **Certificazione notarile, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari** alla data del 23 Settembre 2024; in essa è riportato che **proprietari** dell' immobile pignorato sono VONA Francesca (debitore esecutato) in ragione del 50%; e SFORZA Maurizio (debitore esecutato) in ragione del 50%; viene riportato che i beni pignorati sono pervenuti ai debitori esecutati con atto di compravendita a rogito del notaio ERMINI Maurizio il 20.12.2007 per acquisto da H.I. 2003-srl; ad H.I. 2003 srl l'intera proprietà (Fg 12 Plla 421 sub 508-509-510-511-512) era pervenuta per atti di acquisto a rogito notaio JANNITTI PIROMALLO Rodolfo il 16.1.2004 (sub 509-508) rispettivamente da Cianfarani Evandro e Alibani Primo ed il 9.1.2004 (sub 512-511-510) rispettivamente da Castrucci Sergio-Britti Rosanna, Villa Stefano , Mucilli Mauro quindi, la **provenienza e continuità è ricostruita oltre il ventennio**

Sui beni gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

a carico di SFORZA Maurizio e VONA Francesca:

Ipoteca volontaria iscritta il 24.12.2007, RG 95960, RP 27883 a favore di Banca Popolare di Novara per € 280.000,00 a garanzia di un mutuo di capitale € 140.000,00 di durata 30 anni.

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 in data 23/09/2024, RG 50439, RP 37073, emesso dal Tribunale di Tivoli a favore di BANCO BPM spa il 27/08/2024 n. rep. 4442.

Dalla verifica di corrispondenza tra l'atto di pignoramento, la relazione notarile attestante la titolarità del debitore esecutato e la visura catastale, risulta congruità dei dati catastali.

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

Per quanto concerne poi la conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria autorizzata con CES e depositata in Comune, la stessa è stata verificata nel corso dell'accesso del 17.12.2024 e se ne riferirà al par 9f

9a)-I beni pignorati sono: Appartamento in Via Empolitana 1, al Catasto fabbricati di Ciciliano Fg 12 P.lla 421 sub 529, cat A/2 classe 2, sup. catastale 109 mq, rendita 426,08 €; come da estratto di mappa, Visura storica per immobile, planimetria catastale *(Allegati n° 3-4).* Come si può osservare dalla restituzione satellitare, dalla planimetria catastale, l'immobile pignorato affaccia a SW sulla proprietà di cui all'interno 2 verso Via Empolitana, a NE con la P.lla 305, a NW con altro immobile int 1 mentre ad E l'accesso è garantito da accesso indipendente dalla pubblica Via. Si restituisce immagine satellitare del bene pignorato con individuazione dell' immobile. *(Allegato n° 6)*

9b) Il bene pignorato è un appartamento su un livello parte di una costruzione di tre piani che ha accesso indipendente da Via Empolitana nella zona periferica rurale di Ciciliano; si trova in una posizione periferica a 4,0 km dal palazzo Comunale centro del Paese a 14 km dalla stazione ferroviaria di Castel Madama e a 10 km dal casello autostradale di Castel Madama.
La struttura della palazzina è realizzata in muratura portante e i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è un tetto a falde.
Immobile in zona rurale di vetusta costruzione con finiture di media qualità (Termosifoni in alluminio, infissi in alluminio con doppio vetro, porte in legno e pavimenti in monocottura) , termoautonomo con termoregolazione senza climatizzatori, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.
Internamente intonacato e tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina dove sono posate maioliche sulle pareti fino a 1,8 m di altezza circa ;
I proprietari dichiarano che all'immobile sono stati scollegate le utenze di Gas ed energia elettrica in quanto disabitato perché pericoloso (si è staccato un pezzo di costone cadendo nella corte), umido e si è allagato più volte.

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

Per ciò che attiene alle barriere architettoniche si osserva che l'accesso all'appartamento avviene a mezzo scalini, cosi come l'accesso alla camera 2 ed al bagno come meglio identificato sulla restituzione planimetrica. *(Allegato n° 7.1).*

9c)-All'atto del sopralluogo si è verificato che l'immobile era libero ma nella piena disponibilità dei debitori esecutati che non lo usano più come residenza.

9d-e)- Non risultano vincoli che rimangano a carico dell'acquirente pertanto non debbono essere cancellati ;

9f)- Per la regolarità urbanistica ed edilizia si riferisce che, l'immobile di cui l'appartamento fa parte è stato edificato prima del 1967 e l'appartamento pignorato è stato edificato abusivamente. Dall'indagine presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Ciciliano si evince che è stata presentata richiesta di Concessione in Sanatoria il 30.05.1986 a mente della Legge 47/85 dall'allora proprietario Mattoni Bernardino per un locale deposito finalizzato ad attività commerciale e sono stati richiesti dal comune ulteriori documenti; è stata estratta la CE in sanatoria n° 81 del 19 febbraio 1998 in forza della quale è stata autorizzato un fabbricato ad uso civile abitazione costituito su 3 livelli e per un manufatto accessorio situato al piano terra ad uso depositi-commerciale. *(Allegato n° 10-11).*

Dall'atto di compravendita si rileva che è stato successivamente richiesto e rilasciato Pdc 14 del 19 agosto 2006 per completamento ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso ma l'ufficio tecnico del Comune di Ciciliano non è stato in grado di produrlo*(Allegato n° 12)*. Pertanto non si è in grado di dichiarare la conformità dei luoghi all'ultimo titolo autorizzativo.

Non si riscontra Certificato di agibilità.

Dalla verifica a seguito di accesso e dal confronto con l'ultima planimetria catastale si osserva che non ci sono differenze di ambienti ma solo una diversa inclinazione del muro lato montagna esterno alle camere.

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

Altra incongruenza è che , mentre sulla planimetria catastale si richiama una corte esclusiva, in realtà si tratta di un dirupo che all'atto del sopralluogo manifestava il distacco di un grosso sperone di roccia caduto nella proprietà della corte. *(Allegato n° 5).*

Sui beni pignorati non gravano vincoli paesaggistici né archeologici etc. *(Allegato n° 13)*.

9g)- Non è stata prodotta dai debitori l'attestazione di costruzione nel rispetto della Normativa relativa al contenimento energetico (L 10/91) né è dotato di attestato di prestazione energetica(APE).

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

9h)-RELAZIONE DI STIMA DEI BENI

La stima dei beni in oggetto viene effettuata applicando il metodo di stima di confronto che si esplica attraverso le seguenti fasi:

- Individuazione di prezzi di compravendita di beni analoghi;
- Attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Non essendo in presenza di un contesto territoriale in cui vi sia una dinamica continua e costante del mercato immobiliare anche alla luce della recente crisi del mercato immobiliare e della ubicazione del bene, ne deriva una difficoltà oggettiva a reperire prezzi attendibili univocamente.

Pertanto, nella ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire ai singoli beni oggetto di stima, si ritiene attendibile fare riferimento a :

Quotazioni assunte mediante indagine di mercato effettuate presso operatori immobiliari esercenti nel territorio e per immobili di caratteristiche simili e/o analoghe, da confrontare con i prezzi ufficiali desumibili dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato immobiliare; indagini tese ad accertare per i singoli immobili i valori di mercato unitari medi riferiti all'unità di consistenza che, per le specifiche valutazioni estimative, è assunta al metro quadrato di " Superficie commerciale"; quale superficie totale dell'immobile in esame, somma della superficie totale residenziale e di quella totale per servizi ed accessori esclusivi ragguagliata ad essa mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento; ovvero:

$$S_{com} = S_{lr} + \Sigma K_i \times S_i$$

Con:

S_{lr} Superficie lorda residenziale;

K_i Coefficiente di ragguaglio per servizi ed accessori esclusivi;

S_i Superfici lorde per servizi ed accessori esclusivi (balconi, terrazzi. cantine, soffitte, lastrici solari etc.);

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

Tali valori di mercato unitari medi vengono assunti ed esposti per ogni singolo immobile nell'ambito della specifica valutazione del bene.

Nella valutazione delle superfici commerciali si terrà conto dei seguenti coefficienti K_i secondo quanto disposto dall'Agenzia del Territorio che adotta il principio di riferimento del DPR 138 del 23.3.1998 per la determinazione della consistenza

Autorimesse	K_i= 0,50
Pertinenze di Ornamento (Terrazze, Balconi, portici, tettoie, giardini)	
Comunicanti (fino a 25 mq)	K_i= 0,30
(oltre i 25 mq)	K_i= 0,10
Non Comunicanti (fino a 25 mq)	K_i= 0,15
(oltre i 25 mq)	K_i= 0,05
Pertinenze accessorie (Cantine, box, locali di deposito, soffitte)	
Comunicanti	K_i= 0,50
Non Comunicanti	K_i= 0,25
Superficie scoperta -corte	
(fino alla superficie dell'Unità immobiliare)	K_i= 0,10
(oltre la superficie dell'Unità immobiliare)	K_i= 0,02

Inoltre si assume per le Costruzioni non autorizzate K_i= 0,00

Il valore degli immobili viene determinato come segue:

$$V_{Fi} = k \times V_f \times S_C$$

dove

V_{Fi}	Valore del fabbricato
K	coefficiente dipendente dalla percentuale dei lavori eseguiti rispetto a quelli necessari a completare l'immobile
V_f	valore unitario dell'immobile finito
S_C	superficie commerciale

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

Va precisato, però, che la stima del valore delle singole unità è stato effettuato in considerazione dello stato attuale e non certo al lordo delle modifiche, migliorie, o danneggiamenti apportate con capitali propri o nel corso degli anni dai fruitori ovvero provocati per scarsa manutenzione o incuria dagli stessi.

Il riferimento per il prezzo /mq è nella forbice proposta dal Listino Ufficiale redatto dall'OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) identificato per ogni comune; nello specifico per il Comune di Ciciliano *(Allegati n° 8)*, 1^ semestre 2024 (ultimo valore disponibile) raffrontato con i prezzi desunti da Borsino immobiliare di Zona *(Allegati n° 9)*

Essendo parte di condominio gli esecutati dichiarano che le spese condominiali consistono in € 75,00 a bimestre. Dichiarano inoltre di avere un arretrato di **€ 300,00** all'atto del sopralluogo. Avanzata la richiesta di attestazione degli insoluti condominiali, non è stata ricevuta alcuna risposta dall'Amministratore di Condominio.

Pur essendo presente l'interruttore differenziale salvavita non si dispone della certificazione impianti secondo il DM 37/2008 o Legge 46/90.

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

STIMA DEGLI IMMOBILI

Appartamento con corte P.T Fg 12 p.lla n. 421 sub 529 Cat A2

Via Empolitana 1 Ciciliano, S. Catast. 109 mq

Consistenza

Dall'osservazione dei luoghi e della planimetria catastale, il locale si compone di soggiorno, 2 Camere, Cucina e Bagno, piccola corte antistante all'accesso e cortile posteriore; fa parte della proprietà anche una porzione di terreno a ridosso del costone non configurabile come cortile

	VANI PRINCIPALI	PERTINENZE DI ORNAMENTO	PERTINENZE ACCESSORIE	SUPERFICIE PERTINENZE mq	SUPERFICIE ACCESSORI mq	SUPERFICIE ABITABILE mq	SUPERFICIE UTILE mq
Proprietà Appartamento Via Empolitana, 1 Ciciliano	Appartamento composto da						
	Cucina					11,1	
	Camera 1					15,7	
	Camera 2					9,1	
	Soggiorno					22,9	
	Bagno					4,4	
	TOTALE	Comunicanti	Fino a 25 mq	**0,00**			0,00
			Oltre i 25 mq	**0,00**			0,00
					0,00		0,00
		Cortile	10				
		Corte esclusiva	115,07				
		fino a		79,00			7,90
		oltre		46,07			0,92
	25%	Incremento per muri perimetrali ed interni				**63,20**	79,00
						TOTALE	87,82

Come si osserva la consistenza riscontrata a seguito di misurazioni ed osservazione degli ambienti differisce da quella riportata sulle visure catastali ed è pari a **88,00 mq** invece che i 109 riportati sulla visura catastale.

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

VALORE UNITARIO DEGLI IMMOBILI

Come detto sono state effettuate analisi di mercato e ricercati i valori del mercato di Zona del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) perché è stata considerata la consistenza sulla scorta delle Istruzioni della stessa Agenzia.

Borsino Immobiliare (Abitazioni in fascia media min-max)

(Allegato n° 9) €/mq 571-796 €

OMI 1^ **sem 2024** *(Allegato n° 8)*

Abitazioni civili €/mq 650 - 950

Ponendosi ad un valore medio basso della forbice proposta in quanto si tratta di locali di scarsa godibilità e mediocremente conservati, si ritiene che una valutazione corretta della quota parte commerciale al finito sia di €/mq 670 con un coefficiente dipendente dallo stato di finitura pari a 0,9.

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

9i)-<u>Valutazione</u>

-Superficie commerciale S_{com} = 88,00 mq

-Valore unitario al finito V_F = €/mq 670,00

-Coefficiente dipendente dallo stato di finitura K = 0,9

Da cui il valore stimato è :

$$V_A = 0,9 \times 670,00 \times 88,00 = \textbf{€ 53.064,00}$$

Per completezza lo scrivente sottopone anche il prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per Vizi,

Ai quali vanno detratti € 300 per spese condominiali insolute (cfr. pag. 18);

$$\textbf{V}_{A2025} = \textbf{V}_{ATOT} \textbf{ x (1-10\%)-300} = \textbf{€ 47.457,60}$$

9l)-<u>Vendita e Lotti</u>

Il cespite deve essere venduto in unico lotto.

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

Allegati

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

Allegato 1	Verbale di sopralluogo del 25.11.2024
Allegato 2	Atto di compravendita Rogito Notaio Ermini del 20.12.2007
Allegato 3	Visura storica Fg 12 Plla 421 sub 529 del 13.12.2024;
Allegato 4	Planimetria catastale Fg 12 Plla 421 sub 529
Allegato 5	Documentazione fotografica
Allegato 6	Identificazione dell'immobile con ortofoto
Allegato 7.1	Restituzione planimetrica
Allegato 8	Visura quotazione Borsino Immobiliare
Allegato 9	Visura quotazione OMI
Allegato 10	Richiesta CE sanatoria Prot 1217 Pratica 123
Allegato 11	Concessione Edilizia Sanatoria n° 81 del 19.02.1998
Allegato 12	Richiesta atti al Comune e mail assenza PdC
Allegato 13	Visura Vincoli;
Allegato 14	Trasmissione relazione alle parti via pec
Allegato 15	Comunicazione di avvenuta ricezione da parte del debitore

Il sottoscritto, ritenendo di avere completato il mandato assegnatogli, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Guidonia, 15 Aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Paolo Terrone

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

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dr. PIOVANO

BANCO BPM SPA (Creditore)/

VONA FRANCESCA-SFORZA MAURIZIO (Esecutato)

R.G.Es N.363/2024

Allegati della relazione

Dal numero 1 al numero 15

Firmato Da: TERRONE PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22c7c79325c708fbcbb2698c3d7cd93e

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