

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzione Immobiliari



RELAZIONE

- A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEL QUESITO
- B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA
- C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Allegati:

1. Vista aerea del fabbricato (tratto da Google Earth).
2. Estratto di mappa del Foglio 11 Particella 787 del Comune di Montorio Romano.
3. Visura per immobile Foglio 11 Particella 787 Sub 1 del Comune di Montorio Romano.
4. Planimetria catastale Foglio 11 Particella 787 Sub 1 del Comune di Montorio Romano.
5. Schema planimetrico dell'unità immobiliare adibita ad abitazione con evidenziate le superfici nette.
6. Schema planimetrico dell'unità immobiliare adibita ad abitazione con evidenziate le visuali degli scatti fotografici.
7. Rilievo fotografico (1-9).
8. Copia Atto Notaio Domenico Vitagliano rep.405.155/19.330 del 04.05.2007.
9. Elenco sintetico delle Formalità.
10. Documentazione reperita all'Ufficio Tecnico del Comune di Montorio Romano.
11. Documentazione reperita all'Ufficio Anagrafe del Comune di Montorio Romano.
12. "Istanza" al Giudice dell'Esecuzione e "Comunicazioni" al Custode nominato, all'Esecutato ed all'Avvocato del Creditore Procedente.

13. Verbale di sopralluogo.

A) MANDATO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI.

Il sottoscritto Arch. Raffaele Bencardino, iscritto con il n.13517 all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia, con studio in Tivoli, via Tiburto n.41/a, Tel. 0774/331.615, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Signor Giudice dell'Esecuzione, nell'udienza del 14.02.2012 prestava giuramento di rito e riceveva il mandato di rispondere ai quesiti riportati nel verbale di udienza.

Successivamente il giudice rimandava all'udienza del 02.10.2012 per la determinazione della modalità della vendita.

B) SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA.

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

- In data 27.02.2012 lo scrivente si è recato presso lo studio del Notaio Domenico Vitagliano in Roma per ritirare copia "Atto di Compravendita del 04.05.2007 rep. 405.155/19.330".
- In data 12.03.2012 lo scrivente si è recato all'Agenzia del Territorio ove ha effettuato visure e richiesto n.1 planimetria catastale.
- In data 26.03.2012 lo scrivente si è recato all'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Roma - Circoscrizione di Roma 2 - ove ha effettuato "Ispezione" inerente gli immobili oggetto dell'esecuzione e quindi ha estratto "Elenco sintetico delle formalità".
- 
- In data 09.07.2012 lo scrivente è acceduto in Montorio Romano presso l'Ufficio Anagrafe ove ha estratto "Certificato di Residenza e Stato di Famiglia" e presentata richiesta al Sindaco di prendere visione delle pratiche edilizie riferite al bene oggetto dell'esecuzione.
- In data 17.07.2012 lo scrivente ha provveduto a comunicare al Custode nominato Avv. Roberto Napoleoni le notizie acquisite nel corso del sopralluogo del 18.06.2012.
- In data 22.08.2012 lo scrivente si è recato in Montorio Romano presso l'Ufficio Tecnico ove ha ritirato

documentazione relative a pratiche edilizie riferite al bene oggetto dell'esecuzione.

- In data 23.08.2012 lo scrivente ha inviato allo Studio Legale Nuzzaci ed all'esecutato bozza dell'elaborato peritale.

C) RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO.

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

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

In atti è presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.).

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

Le comunicazioni della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali alle parti sono state effettuate dallo scrivente.

QUESITO 3). Indichi l'Esperto se il bene pignorato è di proprietà del debitore, o comunque quali diritti di natura reale quest'ultimo vanta sul compendio pignorato, ovvero chi ne risulti essere titolare, specificando il regime patrimoniale matrimoniale prescelto dal debitore (comunione legale o separazione dei beni); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle

iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipotecarie, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Dopo aver esaminato la certificazione notarile ipotecaria a firma del Notaio Franco Lupi con studio in Roma, via M. Prestinari n.13 del 12.07.2010, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia del Territorio – Servizio pubblicità immobiliare - Ufficio provinciale del Territorio di Roma – Circoscrizione di Roma 2, ove ha effettuato "Ispezione" inerente gli immobili oggetto dell'esecuzione (v. All.9).

Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che:

TRASCRIZIONI A FAVORE

- Atto tra vivi. Compravendita particolare n.18292 del 08.05.2007 Reg. Gen.37622 Notaio Vitagliano



ISCRIZIONE CONTRO

- Ipoteca volontaria per € 180.000,00 a garanzia di un mutuo di € 90.000,00 cap. amm.le in 30 anni, particolare n.11028 del 08.05.2007 Reg. Gen.37623, atto di mutuo Notaio Vitagliano Domenico di Roma del giorno 04.05.2007 Rep. n.405156/19331 a favore della BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano



Particella 787 Sub 1.



TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare particolare n.5790 del 16.02.2010 Reg. Gen.9602, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI c.f. 94035180580 Repertorio n.211 del 22.01.2010 ATTO ESECUTIVO



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

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali (di superficie e servitù pubbliche).



QUESITO 5). Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. Confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,



portineria, riscaldamento ecc.).

Il bene pignorato è composto da una unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata nel centro di Montorio Romano (v. All.1). Catastalmente è posta al piano terra di un fabbricato in muratura, avente accesso da Via Partenio D'Agostini n.40 (v. foto nn.1 e 2 All.7).



Bene

Montorio Romano. Immobile individuato al Foglio 11 Particella 787 Sub 1.

All'unità immobiliare (v. All.4, 5 e 6) destinata ad abitazione si accede dalla via Partenio D'Agostini n.40 (v. foto nn.1 e 2 All.7). Confina a est con Via Partenio D'Agostini, a sud con fabbricato particella 758, ad ovest con via Giuseppe Garibaldi (v. All.2). La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in piastrelle in gres porcellanato. Il rivestimento interno delle pareti dei vani cucina e bagno è in maioliche di ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato mentre la porta d'accesso e quelle interne sono in legno. L'unità immobiliare è priva dell'impianto di riscaldamento autonomo e/o centralizzato. L'impianto elettrico è posto sottotraccia. Non sono state fornite certificazioni degli impianti. Sono presenti macchie di condensa nel vano ingresso/soggiorno.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione (v. All.5 e 6) risulta essere costituito da:

- Ingresso-soggiorno di mq. 21.29 (v. foto nn.3 e 4 All.7);
- ripostiglio di mq 1.44 (v. foto n.5 All.7);
- cucina di mq 4.62 (v. foto n.6 All.7);
- bagno di mq 2.80 (v. foto n.7 All.7);
- camera di mq 11.00 (v. foto n.8 All.7);
- balcone di mq 4.76 (v. foto n.9 All.7).

La superficie netta è di mq. 41.15 per l'abitazione e mq 4.76 per il balcone.

L'unità immobiliare posta al piano terra è così individuata all'Agenzia del Territorio di Roma (v. All.3):

- Foglio 11 Particella 787 Sub 1
- Zona Censuaria - Categoria A/4



- Classe 1
- Consistenza: Vani catastali 4,0
- Rendita catastale: € 97,09
- Ubicazione: Via Partenio D'Agostini n.40, p. T
- Intestazione: Diaconu Ciprian Sebastian nato in Romania il 08.02.1976 c.f. DCN CRN 76B08 Z129M

Proprietà per 1/1.



La superficie commerciale complessiva è determinata secondo i criteri determinati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma – ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26.03.1998 con norma UNI 10750 che prevede che:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: - la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



1) Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).



2) Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperte; 35% dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini.”.

Quindi sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, si è computata la “superficie commerciale”, che con l'applicazione dei criteri sopracitati, è pari a:



- mq 49.57 calcolata sulla superficie di cui al punto 1 lettera a), b) e c) ;
- mq 1.19 calcolata sulla superficie di cui al punto 2.;

per un totale di mq 50.76.



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

I dati indicati in pignoramento identificano l'immobile.



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

Il sottoscritto C.T.U. non ha proceduto all'aggiornamento catastale in quanto la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.



QUESITO 8). Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Trattasi di immobile edificato in zona B1 di P.R.G. "Completamento".



QUESITO 9). Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°





della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato posto nel centro di Montorio Romano realizzato in data antecedente al 1967.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montorio Romano risultano due distinte istanze al Sindaco. La prima del 20.03.1957 e la seconda del 08.11.1969. (v. All.10)

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

E' possibile la vendita in unico lotto.

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

L'immobile è pignorato per intero.

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

immobiliare la presenza di "ospiti" (v. All.13). Per detto motivi in data 19.06.2012 lo scrivente ha presentato istanza al Giudice dell'esecuzione che ha provveduto alla nomina del Custode nella persona dell'Avv. Roberto Napoleoni con studio in Tivoli (v.All.13).

QUESITO 13). *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

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

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". 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, avendo valutato: le caratteristiche generali, precedentemente disquisite; la destinazione del bene; l'andamento dei prezzi in generale e le condizioni attuali del mercato, che dopo una stasi presenta in questi ultimi tempi una certa stasi/flessione, si ritiene equo, tenuto conto che:



- l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Roma del Ministero delle Finanze" attribuisce la quotazione di € 1.000,00 – 1.250,00/mq;
- il B.I.R. Listino della Borsa Immobiliare di Roma ed. Tecnoborsa CCIAA di Roma 2° sem. 2011 assegna la quotazione di € 1.500,00/mq;
- dall'informazioni assunte in loco che attribuisce la quotazione di € 1.300,00/mq;



attribuire al compendio immobiliare distinto all'Agenzia del Territorio di Montorio Romano al Foglio 11 Particella 787 Sub 1 **il valore di mercato di € 66.000,00**, ottenuto dal prodotto di € 1.300,00 per la superficie di mq 50.76.



Per quanto sopra detto **si stima il prezzo base d'asta:**

Prezzo a base d'asta

€ 66.000,00

La presente relazione è scritta su dodici facciate di dodici uso bollo.

Tanto si riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.



Tivoli .09.2012

Arch. Raffaele Bencardino





INDICE:

1. Mandato e proposizione del quesito	pag 02
2. Svolgimento dell'istruttoria tecnica	pag 02
3. Risposta ai quesiti del mandato	pag 03
3.1. Quesito 1)	pag 03
3.2. Quesito 2)	pag 03
3.3. Quesito 3)	pag 03
3.4. Quesito 4)	pag 05
3.5. Quesito 5)	pag 05
3.6. Quesito 6)	pag 08
3.7. Quesito 7)	pag 08
3.8. Quesito 8)	pag 08
3.9. Quesito 9)	pag 08
3.10. Quesito 10)	pag 09
3.11. Quesito 11)	pag 09
3.12. Quesito 12)	pag 09
3.13. Quesito 13)	pag 10
3.14. Quesito 14)	pag 10

