

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. 436/2016

[redacted]
contro [redacted]

Giudice *Dott.ssa Francesca COCCOLI*

Il sottoscritto *dott. Virginio PETRINI*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n° A12362,

P R E M E S S O

- che il giorno 15.02.2018 la S.V., visti gli artt. 569, 576 cpc e 173 disp. att. c.p.c., conferiva allo scrivente l'incarico secondo quanto meglio indicato nelle “Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare”, richiedendo cioè controlli, acquisizioni, verifiche e determinazioni di cui alle pagg. 2 e 3;
- che è stata **estrapolata e studiata l'intera** documentazione presente nel fascicolo telematico;
- che le operazioni peritali sono iniziate in data 16.04.2018 e che si sono concluse;
- che, a seguito degli invii della bozza di CTU a tutte le parti, nessuna di queste ha trasmesso proprie osservazioni;

E S P O N E

la relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Tivoli, 8 ottobre 2018

Il Consulente Tecnico

firmato *Ing. Virginio Petrini*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 – CONTROLLI, ACQUISIZIONI, VERIFICHE E DETERMINAZIONI

Il Giudice dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dall'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.**

Il Giudice 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 D.P.R. 6.06.2001 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 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, D.P.R. 6.08.2001 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;**
 9. **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.**



2 – RISPOSTE AI VARI PUNTI

PREMESSA

- Il creditore che ha richiesto la vendita, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 567, comma 2, c.p.c., ha allegato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; si accludono alla presente perizia, a completamento della documentazione in atti, visura storica catastale dell'immobile (v. All. 6) e ispezioni ipotecarie (v. All. 7), aggiornate al 10.09.2018;
- è stato acquisito l'atto di compravendita in favore del debitore esecutato, a rogito del Dott. Andrea Fontecchia, Notaio in Albano Laziale, del 21.07.2004, rep. 4683, racc. 3170, registrato a Roma 2 il 23.07.2004 al n. 25661 di formalità (v. All. 8);
- in merito al certificato di matrimonio:
 - il giorno martedì 11.09.2018 mi sono recato presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Tivoli, luogo di nascita dell'esecutato, per richiedere il certificato di matrimonio; mi è stato risposto che lo stesso aveva contratto matrimonio in Comune di Lauro (AV) e che quindi era lì che dovevo richiederlo;
 - il giorno successivo ho inviato PEC al Comune di Lauro richiedendo tale certificato;
 - non avendo avuto alcuna risposta, lunedì 17.09.2018 ho telefonato all'Ufficio Stato Civile di Lauro ed il responsabile, Sig. [REDACTED], mi ha comunicato di non avere la PEC; si è però gentilmente messo alla ricerca del nominativo dell'esecutato, non trovandolo nei suoi archivi come persona che ha contratto matrimonio in tale comune;
 - in data 18.09.2018 mi sono di nuovo recato presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Tivoli ed ho richiesto un documento che possa comprovare, a me ed al Tribunale di Tivoli, il luogo di matrimonio del Sig. [REDACTED] e mi è stato fornito il foglio All. 12, in cui risulta che lo stesso ha contratto matrimonio in Comune di Lauro (AV) in data [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] atto n. 5-II-A/2000;
 - ho immediatamente ricontattato telefonicamente l'Ufficio Stato Civile del Comune di Lauro e, fornito gli ulteriori dati di cui all'All. 12, mi è stato



confermato che tale atto non è nei loro archivi, ho richiesto che mi sia inviata per PEC la risposta negativa, non pervenuta entro il giorno dell'invio della CTU bozza; pervenuta successivamente ed allegata alla presente CTU definitiva – All. 14;

- **dalla relazione notarile e dall'atto di compravendita** risulta che gli sposi hanno dichiarato di aver scelto il Regime della Separazione dei beni nei loro rapporti matrimoniali;
- il bene è nella piena proprietà del sig. [REDACTED], nato a Tivoli (RM) il [REDACTED] acquistato con l'atto di cui sopra, in regime di separazione dei beni, dalla sig.ra [REDACTED]; non risultano esserci diritti reali sul bene; attualmente l'immobile risulta locato alla sig.ra [REDACTED] c.f. [REDACTED] e al sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED], con contratto di locazione n. 5420 del 13.10.2016, registrato in pari data presso l'Agenzia delle Entrate di Tivoli (v. All. 13).
- **il bene è correttamente descritto nell'atto di pignoramento (v. All. 10)**, con alcune imprecisioni catastali e precisamente:
 - ✓ l'attuale indirizzo è Strada Fosso Arcese n. 40;
 - ✓ in tutti i documenti in atti il sub 6 appartiene alla categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito; ciò deriva da un errore del Catasto che riporta:
 - a seguito del primo accatastamento, del 18.01.1995, la giusta destinazione come Area Urbana di mq 84;
 - a seguito di Variazione del 29.11.1999, non ben identificata nella visura storica in atti e aggiornata All. 6, l'immobile è diventato un C/2 di mq 84;
 - così è classificato anche nella Variazione del 9.11.2015.

Dal rilievo si è verificato che il sub 6 è un terreno annesso alla corte di cui al sub 5 e per niente affatto un magazzino o locale di deposito. Infatti l'acquisizione telematica, operata dallo scrivente CTU, della planimetria catastale dimostra la giusta destinazione (v. pag. 2 dell'All. 2).

Per la presente esecuzione è stata nominata Custode la IVG di Roma, che ha provveduto a comunicare al creditore procedente ed al debitore la data del 16.04.2018, ore 15,30, come inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato. In tale data un rappresentante della IVG e lo scrivente CTU si sono



recati sul posto ma non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto non era presente il proprietario esecutato. Si è però riusciti a contattarlo successivamente, concordando per il 28.06.2018, ore 14,30, la nuova data per l'accesso. In tale data la sig.ra [REDACTED], locataria, ci ha permesso l'ingresso per cui è stato possibile effettuare rilievo visivo, grafico e fotografico dell'immobile.

Punto 1

Il bene pignorato risulta essere un villino residenziale in Comune di Tivoli (RM), loc. Arci, Strada Fosso Arcese n. 40 (già Via degli Arci n. 68), distinto all'Agenzia del Territorio al foglio 9, P.lla 566:

- villino Sub. 5, p. S1-T-1, cat. A/7, classe 3, vani 5, RC € 994,18;
- area urbana Sub 6 di mq 84 (di cui si è già parlato in premessa).

Rilevamento del 28.06.2018

Le sagome dei vari piani corrispondono a quelle autorizzate (v. Stato Finale All.11). L'abuso consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni ma soprattutto nella destinazione d'uso dei vari ambienti:

- il piano interrato ha destinazione non residenziale;
- il piano sottotetto non è abitabile.

Ciò premesso il rilievo del 28.06.2018 ha evidenziato i seguenti ambienti e superfici utili, che sono (v. All. 3):

PIANO TERRA

▪ Soggiorno-Pranzo, con angolo cottura	mq	29,24
▪ Letto M	mq	14,41
▪ Letto	mq	9,21
▪ WC	mq	3,54
▪ Disimpegno	mq	1,44
▪ Terrazzo	mq	31,87
▪ Corte	mq	576,00

PIANO INTERRATO

▪ Locale 1	mq	9,86
▪ Locale 2	mq	9,55
▪ Locale 3	mq	12,35
▪ Locale 4	mq	42,46

▪ Letto	mq	14,65
▪ WC	mq	3,84
▪ Disimpegno	mq	3,56
▪ Autorimessa	mq	28,69

PIANO SOTTOTETTO

▪ Camera 1	mq	16,34
▪ Camera 2	mq	16,81
▪ WC	mq	3,51
▪ Disimpegno	mq	1,69

I pavimenti sono in monocottura, gradi e sottogradi della scala interna sono in pietra naturale, i rivestimenti in intonaco e tinta, con ceramica **nell'angolo cottura e nei bagni**, le porte sono in legno, le finestre e le persiane sono in alluminio.

Le altezze utili sono:

1. Piano terra H= 285 cm;
2. Piano interrato H= 250 cm;
3. Piano sottotetto H_{max}= 225 cm, H_{min}= 140 cm.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico-sanitario, riscaldamento autonomo, gas metano e citofonico (attualmente non funzionante).

Il villino è parte di un complesso residenziale costituito da quattro unità a schiera, la cui struttura portante è in cemento armato, con copertura a tetto e rivestimenti in intonaco e tinta. Lo stato di conservazione è buono.

Ripristino situazione autorizzata e computo superficie commerciale

Per ripristinare la situazione autorizzata è possibile operare nel modo seguente:

1. Demolire i tramezzi e ricostituire quelli autorizzati, tenendo ben presente che **l'interrato e il sottotetto hanno destinazione "non residenziale"**;
2. Presentare al Comune di Tivoli una C.I.L.A., in questo caso tardiva e quindi soggetta al pagamento di pena pecuniaria di 1.000,00 euro, per **"diversa distribuzione degli spazi interni, sempre però considerando il fatto che l'interrato e il sottotetto dovranno avere destinazione "non residenziale"**.

Si ritiene percorribile in maniera più semplice questo secondo caso, con una spesa progettuale-amministrativa prevista di € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00).

In merito all'errore catastale evidenziato nella visura storica dell'immobile si

ASTE GIUDIZIARIE.it

ritiene che possa essere corretto presso l'Ente con una spesa tecnico-amministrativa di € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00).

Ciò premesso si computano i vari ambienti secondo la destinazione di progetto, così come graficizzato nell'All. 11, che riporta la situazione autorizzata.

La superficie catastale dell'immobile, considerando i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98 (le superfici considerate sono al lordo dei muri, ecc. - v. All. 4), risulta essere:

PIANO TERRA

▪ Vani principali	mq	72,77
▪ Terrazzo mq 32,24 di cui i primi 25 mq al 30% e i restanti 7,24 mq al 10% ...	mq	8,22
▪ Corte mq 576 di cui i primi 72,77 mq al 10% e i restanti 503,23 al 2%	mq	17,34

PIANO INTERRATO

▪ Vani accessori a servizio indiretto mq 135,38 al 50%	mq	67,69
--	----	-------

PIANO SOTTOTETTO

▪ Vani accessori a servizio indiretto mq 43,92 al 50%	mq	21,96
---	----	-------

Totale superficie catastale (arrotondata) mq 188,00

Punto 2

Il bene è attualmente in possesso della sig.ra [redacted], c.f. [redacted]
[redacted] del sig. [redacted] c.f. [redacted]

in virtù di contratto di locazione n. 5420 del 13.10.2016, registrato in pari data presso l'Agenzia delle Entrate di Tivoli (v. All. 13).

Il pignoramento è del 21.07.2016 (v. All.9) e quindi in data antecedente alla stipula del contratto di locazione.

Punto 3

Non risultano esserci formalità, vincoli o oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente.

Punto 4

Come detto al punto precedente non risultano esserci formalità, vincoli o oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene.

Punto 5

Dall'attento esame del fascicolo urbanistico risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù di:

- Concessione Edilizia n. 25 del 29.04.1993;
- Variante n. 93 del 16.09.1994 (sull'atto di compravendita è scritto erroneamente n. 98);
- Concessione Edilizia per Stato Finale n. 27 del 4.04.1995 (v. All. 10).

Stralci progettuali dello Strato Finale, riguardanti l'immobile in questione, sono stati riportati nell'All. 11).

Non risulta essere stata presentata domanda per la richiesta dell'Agibilità.

Della regolarità edilizia dell'immobile si è già parlato al punto 1.

Punto 6

Sempre al punto 1 sono riportate le modalità di intervento per il ripristino della situazione autorizzata e i relativi costi.

Punto 7

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà al 100/100.

Punto 8

Non risultano esserci spese fisse di gestione, di manutenzione, straordinarie o altro. Non si è a conoscenza di ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Punto 9

La Banca dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Tivoli, loc. Arci, relative al secondo semestre del 2017, fornisce i valori di cui all'All. 5.

Sono state quindi interpellate alcune agenzie immobiliari operanti sul posto, le quali hanno fornito valori di vendita leggermente inferiori a quelli OMI, fatto che ha portato lo scrivente CTU a ritenere che il più probabile valore di mercato di immobili consimili nella zona, per superfici lorde, sia di €/mq 1.500,00 (diconsi euro al metro quadrato millecinquecento/00).

La superficie commerciale, che equivale a quella catastale, riportata al punto 1,



è di mq 188,00, per cui l'immobile avrà il seguente valore:

$$\text{mq } 188,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.500,00 = \text{€ } 282.000,00$$

(diconsi *euro duecentottantaduemila/00*).

Da questa cifra dovranno essere detratti i costi per il ripristino della situazione conforme alla legge e per la correzione catastale sopra determinati, **pari a € 2.500,00 più € 500,00**, pervenendo al seguente valore:

$$\text{€ } 282.000,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 279.000,00$$

(diconsi *euro duecentosettantanovemila/00*).

Il valore, abbattuto del 10%, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi, equivale a:

$$\text{€ } 279.000,00 - 10\% \text{ di } 279.000,00 = \text{€ } 251.100,00$$

(diconsi *euro duecentocinquantunomilacento/00*).

Alla presente relazione sono allegati:

- All. 1: stralcio foglio catastale (pag. 1);
- All. 2: planimetrie catastali sub 5 e sub 6 (pagg. 2);
- All. 3: planimetrie rilevate, redatte dal CTU (pagg. 3);
- All. 4: superficie catastale ai sensi dell'all. C del D.P.R. 138/98 (pag. 1);
- All. 5: valori unitari della Banca dati dell'Agenzia del Territorio (pag. 1);
- All. 6: visure storiche catastali dell'immobile (pagg. 3);
- All. 7: ispezioni ipotecarie (pagg. 2);
- All. 8: atto di compravendita (pagg. 4);
- All. 9: atto di pignoramento (pagg. 7);
- All. 10: Concessione Edilizia per Stato Finale n. 27/95 (pagg. 4);
- All. 11: stralci elaborati grafici relativi allo Stato Finale (pagg. 7);
- All. 12: verifica individuale del Comune di Tivoli (pag. 1);
- All. 13. Dichiarazione Agenzia delle Entrate e contratto di locazione (pagg. 4);
- All. 14: attestazione del Comune di Lauro;
- documentazione fotografica (n. 27 foto);
- invio CTU bozza tramite PEC al legale del creditore procedente;
- accettazione telematica CTU bozza da parte del legale creditore procedente;
- consegna telematica CTU bozza al legale creditore procedente;
- invio CTU bozza tramite PEC al legale dell'intervenuto;



- accettazione telematica CTU bozza da parte del legale dell'intervenuto;
- consegna telematica CTU bozza al legale dell'intervenuto;
- invio telematico CTU bozza al Custode (IVG di Roma);
- accettazione CTU bozza da parte della IVG;
- consegna CTU bozza alla IVG;
- **ricevuta raccomandata AR all'esecutato (invio bozza).**

Tanto dovevasi riferire ad evasione dell'incarico affidatomi.

Tivoli, 8 ottobre 2018

Il Consulente Tecnico

firmato *Ing. Virginio Petrini*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU definitiva – pag. 11/11

