

Relazione del C.T.U.

TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

UDIENZA DEL 09.05.2019

PROCEDIMENTO R.G.E.I. n° 178/2017

GIUDICE RELATORE:

DOTTOR MEDAGLIA VALERIO

Promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**
(Avv. xxxxxxxx xxxxxxx)

Nei confronti di:
(Avv. xxxxxxxxxxx xxxxxxx)

Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato nell'udienza del 09.01.2018,

Geometra Ivano Domenicone

premess

Nell'udienza del 09.01.2018 io sottoscritto geom. Xxxxx XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx Xxxxx xxxx, residente in Xxxxx Xxxxx Via XXXXXXXXXXXX n. x, con studio presso la residenza citata, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n° 8941 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, assumevo l'incarico di C.T.U. prestando il giuramento di rito.

Nella stessa udienza mi venivano impartite le seguenti disposizioni che di seguito si riportano:

- Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, segnalando 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 G.E.;
- 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 comprensivo dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione del fabbricato e del terreno oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

II

- 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 esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) Verifichi se esistono 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 esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultano opponibili all'acquirente;
- 5) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stato 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. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della 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, L. 28.02.1985 n° 47 ovvero 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 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 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 anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Disposizioni successive ai quesiti:

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

III

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 specificatamente 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 diritto 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'identificazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

In relazione a quanto scritto in premessa il sottoscritto C.T.U. procede alla sua:

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. in accordo con il Custode, Avvocato Xxxxx Xxxxxx, concordavamo la data per la presa visione dell'immobile oggetto di pignoramento, per dare inizio alle operazioni peritali, come di seguito scritto.

* In data 23.07.2018 alle ore 10.00 il sottoscritto C.T.U. ed il custode, come da verbale che si allega alla presente (vedi Allegato "A"), ci siamo recati presso l'immobile, di cui all'esecuzione, per verificare lo stato dei luoghi e riconoscere il manufatto in oggetto, sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) località Pichini, Via M. Buonarroti n. 34, piano T-S1 interno 5.

Durante il sopralluogo risultavano presenti:

- a) CUSTODE Avv.to Xxxxx Xxxxxx;
- b) C.T.U. Geom. Xxxxx XXXXXXXXXXXXX;
- c) XXXXXXX XXXXX (esecutata) proprietaria dell'immobile pignorato.

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

IV

Le operazioni hanno inizio con una ricognizione completa dell'immobile, veniva eseguita rilevazione metrica interna ed esterna dell'immobile, nonché presa visione dello stato conservativo dell'immobile supportato dalla documentazione fotografica. (Allegato "G").

Disposizioni Preliminari

- Il sottoscritto C.T.U. presa visione della documentazione depositata in atti, di cui all'art. 567 comma 2, ne ha constatato in generale la sua completezza.

- Il sottoscritto C.T.U. in data 23/07/2018 ha reperito, direttamente dall'esecutata, copia del titolo di provenienza della Debitrice di cui alla E.I. che riporta quanto segue:

Compravendita, a rogito del Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX, repertorio n. 68.470, raccolta n. 13.790 del 02/10/2003 registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 14.10.2003, in cui gli esecutati acquistano il bene, ad oggi oggetto della E.I., per una quota di proprietà del 100/100 di cui $\frac{1}{2}$ a XXXXXXXX XXXXX ed $\frac{1}{2}$ a XXXXXXXX XXXXXX (Allegato "B");

- Il sottoscritto C.T.U., in data 15/11/2017 ha reperito, presso l'ufficiale dello stato civile del Comune di Guidonia Montecelio (RM), la copia del Certificato di Matrimonio con le annotazioni a margine - prot. 102370 del 15.11.2018 - (allegato "C").

Dal certificato si evince che l'esecutata ha contratto matrimonio con il signor XXXXXXXX XXXXXX in e le annotazioni riportano quanto segue:

- con provvedimento del Tribunale di Tivoli (RM) in data 20.05.2014 n. 5625/13, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto.

- Verificata la situazione proprietaria del bene si è constatato che non esistono ulteriori titolari sul bene pignorato e che la quota di proprietà del 100/100, di cui $\frac{1}{2}$ a XXXXXXXX XXXXX ed $\frac{1}{2}$ a XXXXXXXX XXXXXX, risulta essere intestata esclusivamente agli esecutati;

- Verificata la corrispondenza, risultano corrispondenti i dati tra il diritto pignorato e quello di cui gli esecutati risultano titolari, ad eccezione delle difformità tra planimetria catastale e lo stato di luoghi (Allegati "B" e "D").

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

Allo stato dei luoghi al piano interrato risultano i seguenti vani:

Piano interamente adibito a residenziale, diversamente da quanto riportato nella planimetria presente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali, che riporta la denominazione di detto piano come garage, cantina e w.c.

Allo stato dei luoghi al piano terra risultano i seguenti vani:

tre camere da letto, un bagno ed un disimpegno.

Inoltre il piano terra dispone di una corte, un terrazzo ed un portico.

Diversamente la planimetria del piano terra, presente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizi Catastali, riporta le seguenti destinazioni:

Ingresso, cucina, camera, bagno e, come la planimetria rilevata dello stato dei luoghi, detto piano dispone di una corte, un terrazzo ed un portico. Le differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in catasto sono:

nel vano denominato ingresso, nella planimetria catastale, risulta esserci una camera da letto;

nel vano denominato cucina, nella planimetria catastale, risulta esserci una camera da letto

Risposte ai quesiti

QUESITO N. 1

Provveda all'identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione del fabbricato e del terreno oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

Risposta al quesito n. 1:

L'immobile oggetto di pignoramento, villino a schiera, è composto da piano interrato e piano terra, ricade all'interno del Comune di Guidonia Montecelio (RM) località Pichini Via Michelangelo Buonarroti n. 34, diversamente nella visura catastale è riportata la dicitura senza numero civico, ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio servizi catastali come di seguito scritto:

Geometa Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

VI

Piano Terra/interrato (T-S1): Comune Catastale Guidonia Montecelio (RM) Via Michelangelo Buonarroti SNC, interno 5 - Sezione Urbana Mon - foglio 24 - particella 314 - subalterni 505 e 515 graffati - Zona censuaria 1 - Categoria A/7 - classe 2 – Consistenza 4 vani - rendita € 526,79;

Piano interrato (S1): Comune Catastale Guidonia Montecelio (RM) Via Michelangelo Buonarroti SNC - Sezione Urbana Mon - foglio 24 - particella 314 - subalterno 525 - Zona censuaria 1 - Categoria C/6 - classe 4 - consistenza 40 mq. - rendita € 97,09;

L'immobile oggetto di pignoramento, confina: con Via Michelangelo Buonarroti, particella 314 sub 504 e 514 graffati, particella 314 sub 506 e 516 graffati salvo altri.

Al fine dell'esatta individuazione della porzione immobiliare sopra specificata, oggetto di pignoramento, è stata eseguita la sovrapposizione tra lo stralcio della mappa catastale e la foto satellitare (Allegato F).

L'immobile sorge su un terreno posto a circa 10 km dall'autostrada e dal grande Raccordo Anulare e adiacente alle arterie stradali principali di zona quali Via Tiburtina, Via Palombarese e Via Nomentana.

La zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è prossima ai servizi necessari sia a livello di infrastrutture che di servizi alla persona, sono presenti le urbanizzazioni primarie, le connesse principali reti tecnologiche. La qualità urbana, nel complesso, è buona e rapportata alla media densità abitativa. Il villino, oggetto di pignoramento, è inserito in un complesso residenziale di tipologia (villini a schiera) ed il suo stato conservativo generale risulta essere in buone condizioni.

Si accede all'unità immobiliare, villino a schiera, attraverso una corte esterna di proprietà, che parte dalla Via Michelangelo Buonarroti fino ad arrivare al portone d'ingresso, posto al piano interrato, utile all'accesso al detto piano che catastalmente è denominato garage – cantina – w.c e ripostiglio ma che allo stato dei luoghi si articola in ingresso/salone, w.c., disimpegno, cucina e ripostiglio. All'interno del piano interrato c'è una scala che consente di accedere al piano terra, che catastalmente si compone in ingresso – cucina – camera da letto – bagno – dispone inoltre di una corte – un terrazzo – ed un portico; diversamente invece allo stato dei luoghi si articola in tre

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

VII

Firmato Da: DOMENICONE IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1223b1c585a04f677c0d43e6fb17468



camere da letto – bagno – oltre ad una corte – un terrazzo ed un portico. L'intero appartamento è dotato degli impianti elettrici e termici oltre agli impianti idrici di carico e scarico per i servizi e la cucina è dotata anche dell'impianto del gas. La struttura dell'intero immobile è in calcestruzzo armato, i vani sopra scritti sono completamente rifiniti e funzionali per le loro destinazioni d'uso e gli stessi sono dotati di pavimentazione in gress porcellanato ed i rivestimenti nei servizi sono in piastrelle di monocottura posate in opera fino ad una altezza di circa 2 ml. Tutti gli ambienti sono pitturati con tinta lavabile per le pareti ed a tempera per i soffitti.

Esternamente l'immobile, presenta un buono stato conservativo, è dotato anche di un terrazzo, di un portico e di due corti di proprietà una posta all'esterno del piano interrato ed una esterna al piano terra. Le facciate sono rifinite con intonaco e soprastante tinteggiatura ed alcune parti sono rifiniti con mattoncino sabbato, le pavimentazioni del portico e del terrazzo sono in gress porcellanato, la corte esterna al piano terra è adibita a giardino e la corte esterna al piano interrato è pavimentata parte in gress porcellanato per i camminamenti e cemento stampato per la restante parte con annessione di una modesta zona utilizzata come fioriera. Detti spazi esterni sono dotati di bastevole illuminazione elettrica.

Gli infissi esterni, sono costituiti da telaio maestro in legno, due cristalli incolore con interposto intercapedine e protetti da grate in ferro. La descrizione dell'immobile, oggetto della E.I., viene supportato da relativa documentazione fotografica (Allegato G).

L'unità immobiliare sopra descritta presenta le seguenti superfici lorde:

STATO DEI LUOGHI PIANO INTERRATO (S1)

Particella Catastale n. 314, sub 525, foglio 24

- Salone/Ing. (anziché Garage)..... mq. 44,30;

STATO DEI LUOGHI PIANO INTERRATO (S1)

Particella Catastale n. 314, sub 505 graffato con sub. 515 (abitazione), foglio 24

- Cucina (anziché cantina) mq. 16,30;

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

VIII

- W.C. mq. 5,70;
- Ripostiglio mq. 1,05;
- Disimpegno mq. 2,15;
- Corte (rampa - camminamenti – fioriera - marciapiede) mq. 72,40;

STATO DEI LUOGHI PIANO TERRA

Particella Catastale n. 314, sub 515 graffato con sub. 505 (abitazione), foglio 24

- Camera 1... mq. 16,00;
- Camera 2 (anziché cucina) mq. 10,20;
- Camera 3 (anziché ingresso) mq. 9,75;
- Bagno mq. 7,50;
- Disimpegno - scala mq. 8,25;
- Terrazzo mq. 8,55;
- Portico mq. 9,40;
- Giardino (corte) mq. 43,90;

QUESITO N. 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 esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Risposta al quesito n. 2:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata e non risultano contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, come si evince dal certificato richiesto in data del 22.05.2018 e ritirato in data 30.05.2018 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Roma Ufficio Territoriale di Tivoli (Allegato "H").

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

IX

QUESITO N. 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.

Risposta al quesito n. 3:

Non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sull'immobile, come dichiarato in fase di sopralluogo dagli esecutati, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

QUESITO N. 4

Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultano opponibili all'acquirente.

Risposta al quesito n. 4:

Non esistono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultano opponibili all'acquirente visto che l'immobile, come dichiarato dall'esecutata in fase di sopralluogo, non dispone di regolamenti di condominio.

QUESITO N. 5

Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stato previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Risposta al quesito n. 5:

Il compendio, oggetto di pignoramento, è stato costruito con Concessione Edilizia n. 30 del 24.01.2002 e successiva D.I.A. del 24.04.2003 protocollo n. 15656 (Allegato "E"). Nel fascicolo di cui ai titoli sopra scritti a tutt'oggi non risulta presente una serie di documentazione, compreso il certificato di agibilità, riferita all'immobile pignorato e molto probabilmente dovuto al fatto che il fascicolo con cui è stato realizzato il complesso è stato sequestrato dalla Guardia di Finanza della

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

X

Compagnia di Tivoli (RM). Tuttavia pur non avendo reperito parte della documentazione, dopo gli innumerevoli accessi da me effettuati presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM), il sottoscritto procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile di cui alla E.I. sulla base della documentazione reperita e che di seguito viene descritta:

- a) Elaborato grafico di progetto, depositato presso il Comune di Guidonia Montecelio il 15.02.2001 prot. 5832, per la realizzazione di villini a schiera per civile abitazione e dove ricade la porzione di cui alla E.I.;
- b) Successivamente è stata depositata la D.I.A., presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM), in data 24.04.2003 prot. 15656 e richiama la concessione edilizia n. 30 del 24.01.2002 di cui, molto probabilmente, si riferisce all'elaborato grafico di progetto del 15.02.2001 prot. 5832.
- c) Non risulta nel fascicolo il Certificato di agibilità e di una serie di documentazione per cui il Comune di Guidonia Montecelio (RM), pur avendo il sottoscritto CTU richiesto più volte formalmente, mai ha risposto (Allegato "K").

Dallo studio della documentazione reperita risulta che l'intero piano interrato a subito, pur mantenendo inalterata la distribuzione degli spazi interni, un mutamento della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale; inoltre risultano delle diversità prospettiche tra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi sopra citati.

Il piano terra a mantenuto la stessa destinazione d'uso, residenziale, così come la divisione interna risulta coincidente con i relativi titoli edilizi depositati in Comune di Guidonia Montecelio differenziandosi solamente per la denominazione dei vani.

- al piano interrato i vani, cantina e garage, allo stato dei luoghi risultano essere rispettivamente utilizzati come cucina e soggiorno ed inoltre, il prospetto di detto piano a subito una diversa distribuzione delle superfici finestrate.
- al piano terra i vani denominati ingresso e cucina allo stato dei luoghi risultano essere utilizzati come camere da letto.

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

XI

QUESITO N. 6

In caso di opera abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della 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, L. 28.02.1985 n° 47 ovvero 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta al quesito n. 6:

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto della E.I., si è recato innumerevoli volte all'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio (RM) Settore Urbanistica - Edilizia Privata per prendere visione della documentazione, riferita all'immobile pignorato, utile al proseguo dell'incarico conferitomi dall'III.mo G.E. di cui all'esecuzione immobiliare. Sulla base della documentazione reperita, presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM,) sono emerse differenze tra gli elaborati grafici progettuali e lo stato dei luoghi e più precisamente:

Piano Interrato:

- 1) Al piano interrato gli elaborati di progetto, di cui alla D.I.A. del 24.03.2003 prot. n. 15656, riportano la destinazione d'uso come garage, cantina e w.c. mentre allo stato dei luoghi tale piano è residenziale e risulta che la cantina è una cucina ed il garage è un soggiorno. Le aperture su detto piano, prospetto fronte Via Michelangelo Buonarroti e accesso pedonale carrabile all'immobile, allo stato dei luoghi risultano invertite rispetto agli elaborati progettuali, di cui alla D.I.A., depositati presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM); inoltre l'accesso al piano terra (residenziale) avviene esclusivamente attraverso la scala presente all'interno del piano interrato. Gli spazi interni allo stato dei luoghi presentano la stessa consistenza e distribuzione, ad esclusione delle destinazioni d'uso sopra scritte,

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

XII

rispetto agli elaborati grafici di progetto di cui alla D.I.A. Detto piano dispone di una corte esterna.

Piano Terra:

2) Al piano terra, gli elaborati progettuali di cui alla D.I.A., risulta la destinazione d'uso residenziale e composto da ingresso, cucina, camera, bagno, disimpegno e detto piano dispone di un portico, un terrazzo ed una corte adibita a giardino. Diversamente allo stato dei luoghi il piano terra risulta essere composto da tre camere da letto, bagno, disimpegno e detto piano dispone di un portico, un terrazzo ed una corte adibita a giardino. Viene evidenziato che i vani denominati cucina e soprattutto il vano denominato ingresso, di cui alla D.I.A., allo stato dei luoghi sono camere da letto. Inoltre come già riportato nel punto 1 l'accesso al piano terra avviene per mezzo della scala presente nel piano interrato. Gli spazi interni allo stato dei luoghi presentano la stessa consistenza e distribuzione, ad esclusione delle destinazioni d'uso sopra scritte, rispetto agli elaborati grafici di progetto di cui alla D.I.A.

3) Nella pratica visionata non risulta presente il certificato di fine lavori di cui alla D.I.A. del 24.04.2003 protocollo n. 15656.

4) Nella pratica visionata non risulta presente il certificato di agibilità e di gran parte dei documenti necessari all'ottenimento di detto titolo (allegato "E");

Pertanto, alla luce di quanto sopra scritto all'interno del quesito 6 punti 1 e 2, non è possibile sanare le difformità attraverso l'applicazione dell'art. 40 comma 6, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46 comma 5 del D.P.R. 380 del 06.08.2001.

E' possibile invece sistemare le sopradette difformità attraverso l'art. 36 del D.P.R. 380/01, costi di sanzione, variazioni catastali e redazione della pratica completa utile all'ottenimento del Certificato di Agibilità.

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

XIII

I costi per espletare le pratiche burocratiche, per la sistemazione delle difformità rilevate e per l'ottenimento del certificato di agibilità ammontano a circa € 10.000,00 (diecimila/00), comprese sanzioni ed il compenso per un tecnico abilitato al fine di redigere elaborati e documentazioni da produrre e da presentare agli uffici competenti ad esclusione dell'iva di legge e oneri previdenziali

QUESITO N. 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.

Risposta al quesito n. 7:

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello, uso civico e affrancazione.

QUESITO N. 8

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta al quesito n.8:

Non esistono importi annui o spese fisse di gestione o di spese straordinarie già deliberate di eventuali spese condominiali non pagate visto che non esiste alcun regolamento di condominio.

DISPOSIZIONI SUCCESSIVE AI QUESITI

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 specificatamente 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

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

XIV

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 diritto 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'identificazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

Risposte alle disposizioni successive ai quesiti:

Per la determinazione del valore attuale, il tecnico ha svolto indagini su beni simili presso agenzie immobiliari del luogo, presso i privati, e chiedendo un parere a tecnici locali pratici del settore immobiliare e consultando l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – servizi catastali .

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni , da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore che successivamente vengono elaborate e sintetizzate, così come é stato fatto, per ottenere il valore reale riferito alla tipologia interessata per quella data zona omogenea del territorio comunale, e' da evidenziare che le agenzie immobiliari interpellate hanno dato quotazioni a corpo relativamente agli immobili di simile tipologia per quella zona.

Con gli elementi acquisiti, il tecnico procederà al calcolo del valore commerciale del bene con il metodo comparativo, determinando il valore finale mediando i risultati delle due diverse stime.

Considerato che:

- L'immobile é situato in una zona a destinazione residenziale;
- l' immobile, villino a schiera, è censito nella categoria catastale A/7 per l'abitazione e C/6 per il garage;
- l'unità immobiliare è inserita in un complesso di villini a sciera;
- l'ubicazione dell'immobile dispone di una discreta visuale;
- la superficie totale lorda residenziale dell'unità immobiliare è di circa 51,70 mq.;

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

XV

- la superficie totale lorda del piano interrato destinato a garage, cantina e w.c. è di circa mq. 69,50
- la superficie totale lorda della corte (giardino) è di circa mq. 43,90;
- la superficie totale lorda del terrazzo è di circa mq. 8,55;
- la superficie totale lorda della corte al piano interrato (rampa carrabile/pedonale pavimentate – fioriera – marciapiede) è di circa mq. 72,40;
- l'età del fabbricato é di circa quindici anni;
- l'immobile, tuttavia, si presenta sommariamente in un buono stato di conservazione;

Tenendo presente che per poter valutare gli immobili che compongono il plesso immobiliare si dovrà procedere all'utilizzo della superficie convenzionale che consente l'utilizzo dello stesso valore al metro quadrato per tutte le parti dell'edificio in oggetto, per gli accessori e le pertinenze esclusive come previsto dall'art. 13 Legge n. 392 del 27/07/1978 .

Per cui le superfici rilevate sono così ragguagliate :

▪ Residenziale (piano terra): 51,70 mq. x 1,00 =	51,70 mq.
▪ Corte esterna (giardino): 43,90 mq. x 0,10% applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza viene calcolata al 5 %=	3,44 mq.
▪ Terrazzo: 8,55 mq. x 0,35 =	3,00 mq.
▪ Portico: 9,40 mq. x 0,35=	3,29 mq.
▪ Garage (piano interrato): 44,30 mq. x 0,50=	22,15 mq.
▪ Cantina, Ripostiglio, disimpegno, w.c. (piano interrato): 25,20 mq. x 0,60=	15,36 mq.
▪ Corte (rampa carrabile/pedonale pavimentate, fioriera, marciapiede): 72,40 mq. x 10%=	7,24 mq.
Superficie Totale	106,18 mq.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari hanno dato vari risultati, relativamente al valore al metro quadro dell'immobile oggetto di perizia (Allegato I), che di seguito sono riportati :

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

XVI

- €/mq. 1.422,22 ;
- €/mq. 970,00 ;
- €/mq. 1.326,66 ;

Ottenuti degli importi al metro quadrato, dalle indagini effettuate in loco, medieremo i prezzi sopra indicati, che è pari a:

$$\text{▪ } (1.422,22\text{€} + 970,00\text{€} + 1.326,66\text{€}) : 3 = \text{€ } 1.239,62 \text{ €/mq.}$$

Considerato il valore di mercato più probabile sopra indicato pari ad € 1.239,62 €/mq., si calcola che l'immobile abbia un valore pari a:

$$\text{▪ } 1.239,62 \text{ €/mq} \times 106,18 \text{ mq.} = \text{€ } 131.622,85$$

Il C.T.U. ha anche provveduto ad eseguire la stima avvalendosi del prezzo di mercato, per la zona dove si trova l'edificio con tipologia Abitazioni civili, riportato nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, (Allegato J).

Il valore di mercato per euro al metro quadrato suggerito, per uno stato conservativo normale, è di € 1.500,00 minimo e di € 2.200,00 massimo.

Considerando pertanto, in relazione a quanto precedentemente scritto nel contenuto della descrizione dell'unità immobiliare, il sottoscritto C.T.U. ritiene di adoperare un valore medio relativamente a quanto riportato dall'O.M.I. vista la tipologia, lo stato di conservazione, le caratteristiche, la zona in cui è ubicata l'unità immobiliare e che il valore assunto sarà di:

$$\text{▪ } (\text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 2.200,00) : 2 = \text{€ } 1.850,00$$

Quindi il valore dell'immobile secondo la quotazione minima espressa dall'Osservatorio Immobiliare è pari a :

$$\text{▪ } 1.850,00 \text{ €/mq} \times 106,18 \text{ mq} = \text{€ } 196.433,00$$

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto, medieremo i risultati ottenuti dai due metodi di stima :

$$\text{• } (\text{€ } 131.622,85 + \text{€ } 196.433,00) : 2 = \text{€ } 164.027,92 \text{ arrotondato ad } \text{€ } \mathbf{164.000,00}$$

Determinato il valore più probabile dell' immobile si dovrà procedere alla diminuzione dello stesso a causa delle difformità accertate, pari ad € 10.000,00 (diecimila/00) scaturiti dalle specifiche

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
 Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

XVII

riportate nel quesito 6, punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6, oltre ai costi dell'iva di legge e oneri previdenziali.

Pertanto il valore finale dell'immobile oggetto della presente perizia ammonta a:

✚ € 164.000,00 - € 10.000,00=€ 154.000,00 (centoquarantaquattromila/00)

Il sottoscritto C.T.U. avendo ottenuto il prezzo finale di stima procederà alla riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del 10% e quindi il valore finale è di € 154.000,00 - 10%= **€138.600,00 (centotrentottomilaseicento/00)**.

Il sottoscritto C.T.U. inoltre fa presente che la descrizione sintetica del bene è già stata riportata e descritta al quesito n. 1, nel quesito n. 6 sono stati indicati i costi e gli interventi da eseguire per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente perizia.

Conclusioni

A seguito degli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti, (Agenzia delle Entrate -ufficio servizi catastali , Uffici Tecnici Comunali ecc..) , ed avendo effettuato i rilievi metrici e fotografici presso il luogo oggetto dell'esecuzione immobiliare si può affermare che l'unità immobiliare, villino a schiera, è ubicato nel Comune di Guidonia Montecelio (RM) in via Michelangelo Buonarroti n° 34 ed identificato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – uffici servizi catastali come di seguito meglio scritto:

Piano Terra/interrato (T-S1): Comune Catastale Guidonia Montecelio (RM) Via Michelangelo Buonarroti SNC, interno 5 - Sezione Urbana Mon - foglio 24 - particella 314 - subalterni 505 e 515 graffati - Zona censuaria 1 - Categoria A/7 - classe 2 – Consistenza 4 vani - rendita € 526,79;

Piano interrato (S1): Comune Catastale Guidonia Montecelio (RM) Via Michelangelo Buonarroti SNC - Sezione Urbana Mon - foglio 24 - particella 314 - subalterno 525 - Zona censuaria 1 - Categoria C/6 - classe 4 - consistenza 40 mq. - rendita € 97,09 (Allegato D);

L'immobile oggetto di pignoramento, confina: con Via Michelangelo Buonarroti, particella 314 sub 504 e 514 graffati, particella 314 sub 506 e 516 graffati salvo altri.

Geometra Ivano Domenicone

Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

XVIII

Inoltre il sottoscritto CTU evidenzia che, il valore dell'immobile determinato deriva anche in relazione alla documentazione reperita presso gli innumerevoli accessi eseguiti in Comune di Guidonia Montecelio (RM) e come meglio descritto nel quesito 5 lettere a, b e c.

Per tutto quanto scritto, nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. conferma che il valore finale dell'immobile è di: **€138.600,00 (centotrentottomilaseicento/00).**

Fonte Nuova li 22.03.2019

**il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Ivano Domenicone**

XIX

Geometra Ivano Domenicone
Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Tivoli (RM) - Progettazione -
Direzione Lavori - Pratiche Comunali - Pratiche Catastali

Pec ivano.domenicone@geopec.it - e-mail ivanodomenicone@hotmail.it - cell. 347/7412607

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

- A. verbale delle operazioni peritali
- B. atto di proprietà degli esecutati;
- C. certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine;
- D. visura catastale, planimetria catastale, estratto di mappa catastale;
- E. Situazione urbanistica dell'immobile;
- F. sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare;
- G. planimetria stato dei luoghi e calcolo superfici lorde, documentazione fotografica e grafico punti di ripresa;
- H. agenzia delle entrate di Tivoli - esistenza contratti di locazione;
- I. valori locandine agenzie immobiliari;
- J. valori O.M.I.
- K. Mancato reperimento della documentazione, compreso il certificato di agibilità, a seguito degli innumerevoli accessi e richieste formali presso il Comune di Guidonia Montecelio (RM).
- L. Prova dell'inoltro della Relazione alle parti.

