

Esecuzione immobiliare promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. (creditrice)

Contro

(debitore esecutato)

R.G.E. N.346/2012

<< CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO >>

Al sottoscritto Arch. Giorgio LA BIANCA, nato a ROMA il 15-12-1957, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n.7905, con studio professionale a Guidonia in via dei Melograni n.5, veniva conferito incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato dinanzi all'Ill.mo Giudice del Tribunale di TIVOLI nell'udienza del 24.03.2014.

Nell'udienza del 24-03-2014 venivano posti i quesiti di rito.

La CTU veniva depositata in Tribunale il 31-10-2014.

Successivamente, nelle udienze del 03-02-2022 e del 02-03-2023, l'Ill.mo Giudice chiedeva di integrare la CTU con alcuni documenti non richiesti in precedenza:

- il certificato di matrimonio del debitore;
- l'atto di provenienza relativo all'acquisto dei



2/9 in forza della successione del sig.

deceduto in data _____, registrato

presso l'Ufficio del Registro in data 08-05-1998 al numero 50, volume 17662, con formalità eseguita in

data 12-05-2008 R.G. n.28435-R.P.n.15863 in virtù

della successione presentata presso l'Ufficio del

Registro di Roma il 06-04-2001 n.50/17662/1 (dati

acquisiti dalla visura storica per immobile

allegata alla CTU e certificazione notarile versati

in atti); con accettazione tacita di eredità da

parte dell'esecutato con formalità eseguita in data

18-06-2006 n. R.G. 48265 - n. R.P. 28649 nascente

da contratto di mutuo concesso al sig.

a rogito Notaio Domenico Gallelli di Roma

del 13-06.2006 rep. 141169 mediante il quale in

sede di iscrizione ipotecaria veniva trascritta

accettazione tacita di eredità morendo dismessa da

_____ a favore degli eredi, tra cui

l'esecutato per il compendio pignorato, che non

risulta depositata nel fascicolo d'ufficio;

- la sovrapposizione della ortofoto o delle foto satellitari con le mappe catastali;

- la dichiarazione di agibilità dell'immobile previa acquisizione o aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica;



- l'espressa indicazione se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usi civici e se vi sia stato affrancazione di tali pesi;
- l'indicazione delle eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile eliminazione di opere abusive non sanabili e ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario;
- l'abbattimento del 10% del prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Il primo accesso in loco veniva fissato per il giorno 30-03-2023 ore 9,00 e veniva assegnato il fondo spesa di €. 800,00, che veniva posto provvisoriamente a carico della creditrice precedente.

1- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 28-03-2023, il sottoscritto presentava, al Comune di Formello, la richiesta per il rilascio del certificato di matrimonio del debitore esecutato (All.n.1).

Il giorno 28-03-2023, il sottoscritto presentava, al Comune di Formello, la richiesta atta a veificare se successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n.1394/2001 sia

stato richiesto/rilasciato altro titolo edilizio e/o certificato di abitabilità (All.n.2).

1.1.) = **Accesso in loco.**

L'accesso in loco veniva effettuato il giorno 30-03-2023, a partire dalle ore 9,00.

Sui luoghi di causa, in Formello, in via della Ficoraccia 46/48, erano presenti, oltre al CTU, al custode giudiziario, alla forza pubblica e al fabbro, la sig.ra _____, coniuge del debitore esecutato. Il CTU avviava le operazioni peritali, in quanto nessun ostacolo è stato posto all'accesso all'interno dell'immobile pignorato, approntando la ricognizione dei luoghi ed effettuando il rilievo fotografico (All.nn.3 e 6).

Il giorno 05-04-2023 il CTU otteneva dal Comune di Formello sia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, sia lo stato di famiglia del debitore esecutato (All.n.4).

Il giorno 08-05-2023 il CTU presentava al comune di Formello la richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (All.n.5).

Il giorno 09-05-2023 il sottoscritto effettuava il pagamento dei diritti di segreteria per il rilascio del certificato di destinazione d'uso



(All.n.7) e successivamente ritirava il certificato richiesto (All.n.8).

Il giorno 28-08-2023 il CTU effettuava al catasto di Roma la visura storica catastale (All.n.12).

Il giorno 28-08-2023 il CTU richiedeva ed otteneva dal Catasto di Roma le planimetrie catastali degli immobili pignorati (All.n.13 e 14).

Il giorno 30-08-2023 il CTU effettuava al catasto di Roma le visure catastali del sub.3 (All.n.18) e del sub.4 (All.n.19).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Formello (RM) in località "Monte del Lavatore" e sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene n.1 - Abitazione sita in via della Ficoraccia nn.46-48 - Foglio 20 - P.lla 897 - sub. 3 - Piano 1° (All.n. 13);

Bene n.2 - Soffitta sita in via della Ficoraccia nn.46-48 - Foglio 20 - P.lla 897 - sub.4 - Piano 2° (All.n.14).

I dati del classamento sono rispettivamente: categ. A/7, classe 2, consistenza 7,00 vani, rendita catastale pari ad Euro 1030,33, via della Ficoraccia n.48, piano 1 (All.n.18); categoria C/2,

classe 8, consistenza 25,00 mq., rendita catastale pari ad Euro 46,48, località Monte Lavatore, piano 2 (All.n.19).

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari, oggetto della presente procedura espropriativa, sono fabbricati ubicati nel Comune di Formello (RM) in via della Ficoraccia nn.46-48, composti da abitazione al piano primo e da un locale soffitta al piano secondo.

Tale immobile si trova a circa 4 Km dal centro di Formello e le unità immobiliari oggetto di stima sono ricomprese in un edificio di più ampie dimensioni (Foto n.1 e2).

L'edificio è posto su un terreno pianeggiante, ed è realizzato con una struttura in muratura portante (blocchetti di tufo). La copertura è realizzata a tetto. Si accede dall'esterno alle due unità pignorate tramite un vano scala comune all'intero edificio.

Bene n.1 - Abitazione sub.3 - Piano Primo:

L'abitazione è composta da soggiorno-pranzo (Foto n.3), angolo cottura (Foto n.4), corridoio, tre camere da letto (Foto n.6), ripostiglio e bagno (Foto n.5), con annessi due balconi e una veranda (Foto nn.1 e 2).

Il portoncino d'ingresso e gli infissi interni ed



esterni sono in legno; quelli esterni sono provvisti di persiane (Foto nn.1 e 2).

Le pareti dell'appartamento, ad esclusione di quelle piastrellate, sono intonacate e pitturate. I pavimenti sono in ceramica. Le pareti esterne del fabbricato sono a blocchetti di tufo a faccia vista (Foto nn.1 e 2).

Lo stato di conservazione è buono.

L'abitazione al piano primo ha una superficie calpestabile di mq.117,30, la sua superficie commerciale è di mq.144,50, la veranda misura mq.9,00, mentre i balconi misurano mq.12,80 (All.n.10).

Bene n.1 - Soffitta sub.4 - Piano Secondo:

Il locale sottotetto è costituito da un unico locale allo stato grezzo ed è adibito a soffitta (Foto n.7-8).

La soffitta ha una superficie commerciale di mq.80,00 (All.n.11).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITA'

Per quanto alla proprietà, il CTU può riferire che



gli immobili, oggetto del presente procedimento, sono di proprietà del sig. _____ per averli acquisiti per i 2/9 in forza della successione del sig. _____ registrata all'Ufficio del Registro in data 08-05-1998 al numero 50, volume 17662 (All.n.9), e per i restanti 7/9 in forza all'atto di compravendita a rogito del Notaio Domenico Gallelli di Roma in data 20-10-2005 rep. 140200 e racc. 13955 (All.n.15).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Formello in data 05-04-2023 si evince che gli sposi _____ con atto in data 19-12-2002 a rogito del Notaio VARZI Raniero di Roma - Velletri, Civitavecchia, hanno scelto il regime della separazione dei beni (All.n.4).

CONFINI

Le unità immobiliari in oggetto confinano con il vano scala, distacco con via della Ficoraccia e con la particella 2352, salvo altri.

CONSISTENZA

Comune di Formello

Foglio 20 - Particella 897

Subb. 3 e 4

Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coef- ficiente	Sup. comm.	Altezza	Piano
Abitazione Sub.3	Mq. 117,30	Mq. 144,50	1,00	Mq. 144,50	Mt. 2,90	P.1°
Veranda Sub.3	Mq. 9,00	Mq. 9,00	0,50	4,50	---	P.1°
Balconi Sub.3	Mq. 12,80	Mq. 12,80	0,30	4,30	---	P.1°
Soffitta Sub.4	Mq. 80,00	Mq. 80,00	0,30	26,70	varie	P.2°
Totale superficie commerciale:				Mq. 180,00		

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ.180,00

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20-10-2005 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg.20 - Part.897 - sub.3 Categoria A/7 - Cl.2 - v.4,5 - R. € 956,74 - P.1° Fg.20 - Part.897 - sub.4 Categoria C/2 - Cl.8 - Mq.25,00 R.€ 46,48 - P2°
Dal 21-11-1997 a 19-10-2005		Catasto Fabbricati Fg.20 - Part.897 - sub.3 Categoria A/7 - Cl.2 - v.4,5 - R. € 956,74 - P.1° Fg.20 - Part.897 - sub.4 Categoria C/2 - Cl.8 - Mq.25,00 R.€ 46,48 - P2°
Situazione impianto meccanografico		Catasto Fabbricati Fg.20 - Part.897 - sub.3 Categoria A/7 - Cl.2 - v.4,5 - R. € 956,74 - P.1° Fg.20 - Part.897 - sub.4 Categoria C/2 - Cl.8 - Mq.25,00 R.€ 46,48 - P2°

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al piano primo versa in un buono stato di conservazione e uso, mentre la soffitta al piano secondo risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato, al momento dell'accesso, risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia (All.n.4).



FORMALITA' PROGIUDIZIEVOLI

Per quanto ad iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, a carico dei beni pignorati risulta:

- **un'ipoteca volontaria** iscritta in data 18 luglio 2006 al n.48266 del Reg. Gen. e al n.12600 del Reg. Part. di formalità a seguito del contratto di mutuo del 13 luglio 2006, rep. 141169 a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. e contro

, gravante sui beni pignorati.

- **un pignoramento** trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 03-07-2012, al n.30474 del Reg. Gen. E al n.21429 del Reg. Part. nascente da atto giudiziario - verbale di pignoramento di immobili Tribunale di Tivoli del 26-04-2012 rep.1486, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. e contro gravante sugli immobili pignorati.

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto riportato nel certificato di destinazione rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Formello (Rm), si evince che la particella 897 (fabbricato) del foglio 20 ricade **in zona E1 di PRG Vigente** (Agricola Vincolata) mentre



ricade **in zona E1 di PRG Adottato** (Area Agricola semi-estensiva).

Il terreno (particella 2352 del foglio 20) su cui è stato realizzato il fabbricato, che comprende gli immobili pignorati, ricade **in zona E1 di PRG Vigente** (Agricola Vincolata) inclusa la parte nella zona **E1 di PRG Adottato** (Area Agricola semi-estensiva) e la parte nella zona di Viabilità pubblica (All.n.8).

Agli atti del comune non risulta né richiesto né rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

Da quanto verificato, e da quanto riportato nel certificato di destinazione d'uso, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o usi civici e non risultano richieste di affrancazione di tali pesi.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dal confronto tra quanto autorizzato (Concessione in Sanatoria pratica n.1596/1986 prot. n.4172 del 30-03-2001) e quanto riscontrato nel sopralluogo (All.10 e 11), il sottoscritto dichiara che sono state apportate all'interno dell'abitazione del piano primo (sub.3) delle modifiche al-



la distribuzione degli spazi. Non risulta richiesta e rilasciata nessuna autorizzazione per tali lavori.

Per la regolarizzazione urbanistica di tali lavori occorre presentare al comune di Formello la C.I.L.A. in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, in base all'art.6 comma 7, D.P.R. 380/2001) con un pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00. L'onorario professionale per la pratica edilizia, compresi i diritti di istruttoria, è pari ad € 2.500,00. In totale la regolarizzazione ha un costo pari ad € 3.500,00 compresi gli oneri sulla fattura relativi all'onorario.

Non occorre la regolarizzazione catastale, in quanto già effettuata dal sottoscritto CTU in data 28-10-2014 (All.n.13).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non ci sono vincoli ed oneri condominiali.

VINCOLI RICADENTI SUL LOTTO

Sul bene pignorato sono presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo sismico (L.64/1974);
- Aree tutelate per legge ai sensi art. 142 (art.



134 lettera b) - Immobili ed aree tipizzati ed individuati dal PTPR (art. 134 lettera c).

Protezione dei Beni Ambientali- Aree naturali protette (L.394/91) - (All.n.8).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati saranno messi in vendita in un unico lotto.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetico-comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari della zona e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 1.500,00-2.500,00 €/mq commerciale.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (All. n.20).

Per la zona in esame, la quotazione media indi-



cativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili), con stato conservativo normale, varia da un minimo di 1.600,00 a un massimo di 2.400,00/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2022, territorio del Comune di Formello - (All.n.20).

In considerazione di quanto premesso, risulta applicabile un valore di €/mq 2.000,00 commerciale.

LOTTO UNICO N.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/MQ	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n.1 Appartamento al piano 1° sub.3 con annessa soffitta al piano 2° sub.4, in Formello (RM) via della Ficoraccia 46-48.	Mq. 180,00	€ 2.000,00	€ 360.000,00	100,00	€ 360.000,00
Valore di stima:					€ 360.000,00

LOTTO UNICO: Valore di Stima € 360.000,00

In applicazione dell'art.568, comma 1 cpc., al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi relativi alla regolarità edilizia/urbanistica.

VALORE FINALE DI STIMA

€ 360.000,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti)

- € 3.500,00 (per le regolarizzazioni urbanistiche/



edilizie) = € 320.500,00

VALORE FINALE DI STIMA - LOTTO UNICO

€ 320.500,00

Il sottoscritto in data 02-09-2023 ha inviato al debitore, al creditore e al custode giudiziario, via email, la copia della CTU (All. n.21).

Il sottoscritto Arch. Giorgio La Bianca, avendo assolto il proprio mandato, deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia 01-09-2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giorgio LA BIANCA

Giorgio La Bianca



ELENCO ALLEGATI

- 1) Richiesta certificato di matrimonio;
- 2) Richiesta visura pratica edilizia;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Certificato di matrimonio;
- 5) Richiesta certificato urbanistico;
- 6) Rilievo fotografico composto da n.8 foto;
- 7) Diritti istruttoria per cert. Urbanistica;
- 8) Certificato urbanistico;
- 9) Copia Successione n. 50/1762;
- 10) Rilievo dello stato dei luoghi: abitazione;
- 11) Rilievo dello stato dei luoghi: soffitta;
- 12) Visura Storica;
- 13) Planimetria catastale sub.3;
- 14) Planimetria catastale sub.4;
- 15) Atto di proprietà;
- 16) Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale;
- 17) Concessione in sanatoria;
- 18) Visura sub.3;
- 19) Visura sub.4;
- 20) Copia valori banca dati Agenzia del Territorio;
- 21) Ricevute invio CTU al debitore, creditore e custode giudiziario.

