

# CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## Relazione del C.T.U.

(TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE - PROCEDURA: R.G.E. N° 642/2012

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Francesca COCCOLI

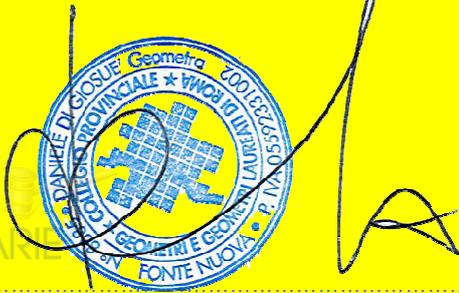
Relazione del CTU alla causa

Promossa da:

Contro:

IL CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE

Geom. DI GIOSUÈ Daniele



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÉ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova – Cap 00013 – Roma<br/>mail: geometradigiosue@libero.it<br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 – 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 – C.F. DGSNDL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|--|---|

### Premesso

Che all'udienza del 3 Novembre 2014, il sottoscritto **Geom. DI GIOSUÉ Daniele** nato a Thionville (Francia) il 19 Luglio 1969, con studio professionale nel comune di Fonte Nuova, Località Tor Lupara, Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 ed iscritto al Collegio Professionale dei Geometri di Roma e provincia al n°8085, assumeva l'incarico e prestava giuramento di rito e dopo di esso venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

Visti gli artt.569, 576 c.p.c. e 173 disp. att. c.p.c., si conferisce all'esperto estimatore il seguente incarico:

- **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 il 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'acquisito sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE;
- **Verifici** la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano titolari;
- **Verifici** 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 eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

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. **Verifici** 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;

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova – Cap 00013 – Roma<br/>Email <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 – 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 – C.F. DGSDNL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|--|---|

3. **Verifici** 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. **Verifici** se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
5. **Verifici** 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 normativa vigente;
6. **In caso** di opere abusive, verifici la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del Decreto del Presidente della Repubblica D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 e gli eventuali costi della stessa; **verifici** l'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio 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 verifici**, 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 Febbraio 1985, n°47 ovvero 46 comma 5° Decreto del Presidente della Repubblica D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria;
7. **Verifici** 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;
- **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 delle opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario;

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova – Cap 00013 – Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC<br/>Tel. 347.1410514 – 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 – C.F. DGSDNL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

|  |
|--|
| <p>Che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del prezzo di mercato per l'assenza della garanzia per vizi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>DISPONE</b> 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'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via);</li> <li>- <b>DISPONE</b> che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno <b>30 giorni prima dell'udienza</b> fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine di 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni;</li> <li>- <b>DISPONE</b> che l'esperto esibisca in udienza o faccia comunque pervenire per l'udienza prova dell'invio della relazione alle parti e che compaia in udienza per rendere chiarimenti ove le parti abbiano fatto pervenire proprie osservazioni alla relazione;</li> <li>- <b>DISPONE</b> infine che il CTU invii anche al custode, se nominato, copia segretata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invito al custode stesso a confermare il ricevimento.</li> </ul> |
| <p align="center"><b>Ciò premesso</b></p>  |
| <p>Il C.T.U. esaminati gli atti e i documenti di causa, avendo sentito le parti ed i loro procuratori, presenta la propria</p>   |
| <p align="center"><b>Relazione di Consulenza Tecnica</b><br/>Rispondendo ai quesiti posti</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Controlli la completezza dei documenti di cui all'art.567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;</b></li> </ul>  |
| <p><u>Risposta:</u> Si è accertato che la documentazione di cui all'art.567, comma 2° del c.p.c. è completa di ogni sua parte e le visure eseguite presso gli uffici competenti hanno confermato l'esattezza della documentazione.</p>   |



|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova - Cap 00013 - Roma<br/>Email: geometradigiosue@libero.it<br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 - 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 - C.F. DGSDNL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

- **Acquisisca ove mancante ed esami il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;**

Risposta: L'esecutato ha cortesemente fornito allo scrivente fotocopia dell'Atto di Compravendita delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, rogitato in data 9 Aprile 2001 dal Notaio Dott. Fulvio Mecenate, avente Repertorio n°8226, Raccolta n°2524, trascritto a Roma 2 il 19 Aprile 2001 - Registro Particolare n°9744 e registrato a Roma il 23 Aprile 2001 al n°5828/1V, tra i Signori in qualità di "parte venditrice" e il Signor in qualità di "parte acquirente".

- **Acquisisca ove mancante il 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'acquisito sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE;**

Risposta: Il Signor è celibe. Alla data del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali (24 Maggio 2017) sul verbale redatto dal Custode Giudiziario, Dott. Gennarino Rossi, ha dichiarato e sottoscritto di essere celibe.

- **Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano titolari;**

Risposta: Il bene pignorato è costituito dall'appartamento (Int.3 - Sub.501 ex Sub.3) di proprietà esclusiva del Signor ed il lastrico solare (Sub.4) a copertura dell'edificio di cui invece è proprietario per la quota di 1/3 in comproprietà con Il Signor proprietario della quota restante di 2/3 del diritto citato. La corte del fabbricato (Sub.5) è accatastata come bene comune non censibile a tutte le proprietà.

- **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 eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;**

Risposta: Si è accertato che la descrizione del bene indicato nel procedimento di esecuzione immobiliare è conforme a quello accertato a seguito di sopralluogo eseguito in data 24 Maggio 2017. Le verifiche catastali eseguite hanno confermato i dati dichiarati.

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova - Cap 00013 - Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 - 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 - C.F. DGSDNL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

Tra lo stato di fatto e la situazione catastale dell'appartamento dichiarata e censita all'Agenzia del Territorio non ci sono difformità. A questo proposito occorre solo evidenziare che l'unità abitativa in origine censita con il Sub.3 è stata interessata dalla variazione protocollo n°RM0525538 del 3 Agosto 2015 per la diversa distribuzione degli spazi interni e la denuncia dei balconi (ampliamento) che ha comportato una diversa consistenza dell'unità immobiliare con conseguente modifica dell'identificativo catastale (Sub.501). Sul lastrico solare il locale adiacente al vano scala non esiste più.

### Quesito n°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;

Risposta: Alle ore 15,30 del 24 Maggio 2017 hanno avuto luogo le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento. Alle predette operazioni erano presenti il sottoscritto C.T.U., il Dott. Gennarino Rossi nella qualità di Custode Giudiziario ed il signor in qualità di debitore esecutato.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso di civile abitazione (Int.3) distribuito su un unico livello edilizio (Piano Secondo) ed ubicato nel comune di Tivoli (Roma), Piazza Galeno n°3 (Tivoli Terme). Esso è identificato presso l'**Agenzia del Territorio di Roma (Comune di Tivoli) al Foglio Catastale n°60, Particella Catastale n°7 e Subalterno n.501 (ex Sub.3), piano 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale di 151,00 m<sup>2</sup> e rendita catastale di 604,25 €.**

Il lastrico solare oggetto anch'esso di pignoramento per la quota di proprietà dell'esecutato (1/3) è invece identificato al **Foglio Catastale n°60, Particella Catastale n°7 e Subalterno n.4, piano 3, categoria F/5, consistenza 119,00 m<sup>2</sup> e senza rendita alcuna.**

Il bene oggetto di pignoramento è costituito al suo interno dalla zona giorno (soggiorno-pranzo, cucina e bagno) a sinistra entrando nell'unità abitativa ed ovviamente dalla zona notte (due camere da letto con due bagni patronali) con uno stanzino utilizzato come studio. Annessi all'appartamento ci sono tre balconi, accessibili uno dalla zona giorno, uno dalla zona notte ed uno (il più piccolo) esclusivamente dal bagno della zona giorno. A questo proposito il sottoscritto vuole evidenziare che quest'ultimo era alla data del sopralluogo puntellato dal basso per evidenti segni di cedimento strutturale.

6 DI 17

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova - Cap 00013 - Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 - 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 - C.F. DGSNDL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

Le unità immobiliari interessate dalla stima in oggetto, si collocano all'interno di un edificio (palazzina) indipendente e senza condominio, costituito da altre due unità immobiliari ad uso di civile abitazione (Piano Terra - Int.1 - Sub.1 e Piano Primo - Int.2 - Sub.2) tutte accessibili tramite un solo corpo scala che unitamente alla corte circostante è da considerarsi bene comune non censibile a tutte le proprietà.

A supporto della descrizione summenzionata si allega alla presente un'ampia documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima.

L'immobile destinato dunque ad uso di civile abitazione è dotato sicuramente di termoautonomo, di energia elettrica e delle utenze tipiche di un'abitazione adibita ad uso residenziale quali l'acqua ed il gas. Esso sviluppa una superficie utile residenziale di 113,28 m<sup>2</sup>, una superficie lorda residenziale di 156,90 m<sup>2</sup> ed un volume lordo residenziale di 502,08 m<sup>3</sup>. La superficie lorda non residenziale delle pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare (balconi) è di 36,62 m<sup>2</sup>. La superficie utile del lastrico solare è infine di 142,24 m<sup>2</sup> di cui 1/3 di proprietà esclusiva dell'esecutato (47,41 m<sup>2</sup>).

## Quesito n°2

- **Verifici 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;**

**Risposta:** L'immobile in oggetto visitato alla data del sopralluogo era abitato dal debitore esecutato.

Dall'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è risultato quanto segue:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/04/2001 - Registro Particolare n.9570, Registro Generale n.14179, Pubblico Ufficiale MECENATE FULVIO Repertorio n.8227 del 09/04/2001, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato elettronico;
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/04/2001 - Registro Particolare n.9744, Registro Generale n.14410, Pubblico Ufficiale MECENATE FULVIO Repertorio n.8226 del 09/04/2001, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato elettronico;

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova - Cap 00013 - Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 - 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 - C.F. DGSNDL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2005 - Registro Particolare n.10920, Registro Generale n.38065, Pubblico Ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio n.74683 del 07/06/2005, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR N°602/73 E D.LGS N°46/99 - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico;
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2006 - Registro Particolare n.24553, Registro Generale n.41767, Pubblico Ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio n.12315/6268 del 16/06/2006, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato elettronico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2006 - Registro Particolare n.10980, Registro Generale n.41768, Pubblico Ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio n.12316/6269 del 16/06/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico;
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2006 - Registro Particolare n.43668, Registro Generale n.73238, Pubblico Ufficiale TADDEI ALESSANDRO Repertorio n.12800/6643 del 18/10/2006, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato elettronico;
7. ISCRIZIONE CONTRO del 22/02/2007 - Registro Particolare n.3655, Registro Generale n.13807, Pubblico Ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio n.5710267 del 07/02/2007, IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DPR N°602/73 E D.LGS N°46/99 - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico;  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.3976 del 06/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE);
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2007 - Registro Particolare n.11769, Registro Generale n.24047, Pubblico Ufficiale COPPI PAOLO Repertorio n.121164/19147 del 23/02/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - IMMOBILI SITI A SAN POLO DEI CAVALIERI (RM). Nota disponibile in formato elettronico;
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2011 - Registro Particolare n.30837, Registro Generale n.49073, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio n.2591 del 13/09/2011 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). Nota disponibile in formato elettronico;

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova - Cap 00013 - Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 - 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 - C.F. DGSNDL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2011 - Registro Particolare n.43817, Registro Generale n.68634, Pubblico Ufficiale COPPI PAOLO Repertorio n.129240/25918 del 02/12/2011 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - IMMOBILI SITI IN GUIDONIA MONTECELIO (RM). SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato elettronico;
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2012 - Registro Particolare n.35456, Registro Generale n.50048, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio n.2869 del 26/09/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). Nota disponibile in formato elettronico;
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2016 - Registro Particolare n.14866, Registro Generale n.21929, Pubblico Ufficiale COPPI PAOLO Repertorio n.134182/30064 del 14/04/2016 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - IMMOBILI SITI IN GUIDONIA MONTECELIO (RM). SOGGETTO VENDITORE. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2016 - Registro Particolare n.33172, Registro Generale n.48422, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio n.5026/2016 del 20/09/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). Nota disponibile in formato elettronico;
14. ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2016 - Registro Particolare n.10808, Registro Generale n.60629, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio n.6504 del 10/12/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - IMMOBILI SITI IN TIVOLI (RM). SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico;
15. ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2017 - Registro Particolare n.8161, Registro Generale n.46866, Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio n.10075/9717 del 09/10/2017 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - IMMOBILI SITI IN SAN POLO DEI CAVALIERI (RM). SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

### Quesiti n°3-4

- **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;

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova – Cap 00013 – Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 – 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 – C.F. DGSDNL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

Risposta: Sull'immobile non esistono vincoli di natura artistica, storica o di tipo paesaggistico costituiti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) del Lazio approvato con D.G.R. n°556 del 25 Luglio 2007 e n°1025 del 21 Dicembre 2007. Non esistono inoltre vincoli di natura condominiale tra le tre unità abitative che costituiscono l'edificio in cui si trovano i beni soggetti a valutazione. L'area di sedime sul quale sorge il fabbricato in oggetto non è infine interessato da diritti demaniali o usi civici soggetti ad affrancazione o riscatto.

### Quesito n°5

- **Verifici** 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 normativa vigente;

Risposta: I titoli abilitativi pertinenti l'unità abitativa sono stati forniti direttamente dall'esecutato visto che i beni del compendio oggetto di stima sono stati interessati, circa dieci anni fa, da un intervento di ristrutturazione edilizia che in seguito sarà evidenziato. Il fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari, nasce grazie ad una Licenza Edilizia rilasciata dal comune di Tivoli in data antecedente il 1° settembre 1967 presumibilmente nel mese di Dicembre 1951. Per esso risulta rilasciata la Certificazione di Abitabilità del 18 Marzo 1953. L'edificio in oggetto inoltre è stato anche interessato dalla Denuncia di Inizio delle Attività in Sanatoria (accertamento di conformità) Protocollo n°62919 del 28 Novembre 2008 ai sensi e per gli effetti dell'Art.37 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 e dell'Art.22 della Legge Regionale 11 Agosto 2008, n°15. Con essa venivano legittimati quattro balconi; i due più grandi accessibili dalla zona giorno e dalla zona notte dell'appartamento dell'esecutato descritti nel Quesito n°1 e quelli gemelli dell'appartamento sottostante situato al piano primo, non interessato invece dalla presente perizia. La denuncia postuma delle opere sopra descritte comportava anche il pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria di legge stimata all'epoca dei fatti in 1.000,00 € (bollettino postale n°55/990/89 del 19 Novembre 2008). L'intervento strutturale (balconi) veniva infine autorizzato dal Genio Civile di Roma con il Nulla Osta Sismico Posizione n°32074 del 21 Giugno 2002 ottenuto a seguire la Denuncia di Inizio Attività pervenuta al protocollo del comune di Tivoli in data 19 Dicembre 2001 per la quale è lecito ritenere l'esito negativo dell'istanza visto il successivo accertamento di conformità del 2008 presentato per lo stesso intervento.

10 DI 17



|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova – Cap 00013 – Roma<br/>Email: geometradigiosue@libero.it<br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 – 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 – C.F. DGSDNL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

- della Repubblica D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria

Risposta: L'unità immobiliare non è dunque interessata da opere abusive, dal momento che anche i balconi sono stati legittimati dal punto di vista edilizio ed amministrativo. Non risultano presentate istanze di sanatoria e/o condono edilizio e non si ravvisa la necessità di presentare ogni altra forma di accertamento di conformità o istanza postuma in quanto il bene pignorato è conforme all'ultimo titolo abilitativo presentato al comune di Tivoli citato nel quesito precedente.

Si ravvisa invece la necessità di concludere l'iter tecnico procedurale della posizione amministrativa dell'unità immobiliare attraverso la presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità in sostituzione quindi del certificato di Agibilità che prima veniva rilasciato dal comune. A questo proposito però, occorre reperire la documentazione inerente la conformità dell'impianto elettrico, termico e del gas, il certificato di collaudo statico della palazzina che probabilmente considerando l'epoca di costruzione dovrebbe essere stato depositato alla Prefettura di Roma anziché al Genio Civile, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) conformemente alla normativa energetica vigente e la certificazione di esistenza dell'allaccio in fogna. A tal proposito Acea Ato 2 Spa (Ente Gestore dell'impianto fognario comunale) rilasciava il Nulla Osta Protocollo n°25843 del 23 Dicembre 2008 in cui oltre che precisare l'esito della fognatura pubblica, riferita all'immobile in oggetto, direttamente nell'impianto di Depurazione "Pontelucano" in forza dell'Ordinanza Sindacale n°729 del 11 Ottobre 2007, evidenziava che l'allaccio in fogna scaricava sì nella fognatura comunale ma attraverso una rete privata non di competenza di questa Società (Acea Ato2 Spa).

È stato già evidenziato nei quesiti precedenti che il locale adiacente al corpo scala nel lastrico solare non esiste più. E' necessario almeno legittimare la situazione catastale del bene ed eseguire una variazione Docfa per il conseguente aggiornamento planimetrico.

L'importo dell'onorario professionale per l'espletamento delle pratiche tecnico amministrative descritte (agibilità e catasto lastrico solare) e le spese vive dovute agli enti competenti potrebbero variare per una serie di circostanze legate alla complessità delle certificazioni da richiedere (in particolare quella del collaudo statico e quella della certificazione di allaccio in fogna); il costo per le prestazioni professionali sono tuttavia valutabili in 4.000,00 € + C.N.G. 5% + IVA di Legge 22% = **5.124,00 € (cinquemilacentoveutiquattroeuro/00).**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova – Cap 00013 – Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 – 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 – C.F. DGSDNL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

### Quesiti n°7-8

- **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;
- **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.

Risposta: Il terreno dove sorge il fabbricato oggetto di stima non è gravato da livello o uso civico. Il signo [REDACTED] risulta unico proprietario del bene.

Sull'immobile oggetto di pignoramento in cui si trovano le unità immobiliari interessate, non esiste condominio e non esistono pertanto spese condominiali insolute maturate nell'ultimo biennio.

### Quesito n°9

- **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 delle 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 prezzo di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Risposta: Per la determinazione del valore attuale di mercato, il tecnico ha svolto indagini su beni simili presso agenzie immobiliari del luogo, presso i privati, chiedendo un parere ai tecnici locali pratici del settore immobiliare e consultando l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono infatti 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 è stato fatto per ottenere il valore reale riferito alla tipologia interessata per quella zona omogenea del territorio comunale.



|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova – Cap 00013 – Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 – 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 – C.F. DGSNDL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

È da evidenziare che le agenzie immobiliari interpellate, forniscono quotazioni al metro quadro di superficie lorda convenzionale (e non superficie netta convenzionale) degli immobili di tipologia simile per quella zona. Con gli elementi acquisiti, il tecnico procederà al calcolo del valore commerciale dei beni con il metodo comparativo, determinando il valore finale mediando i risultati delle diverse stime.

Considerato che

- Pur considerando l'epoca di costruzione dell'immobile in cui si trovano le unità immobiliari interessate, esso è in buone condizioni manutentive;
- L'unità immobiliare (appartamento) è rifinita con materiali e finiture superiori alla norma mentre il lastrico solare ha finiture classiche;
- Le unità immobiliari godono di una propria autonomia funzionale, anche se inserite all'interno di un edificio in cui la corte circostante ed il vano scala risultano essere in comune;
- L'unità immobiliare (appartamento) è completamente ultimata ed occupata dall'esecutato;
- L'unità immobiliare (appartamento) è destinata a civile abitazione, situata al piano secondo dell'edificio ed è censita nella categoria catastale A/3 mentre il lastrico solare in categoria catastale F/5;
- L'unità immobiliare (appartamento) ha una superficie calpestabile residenziale di 113,28 m<sup>2</sup> e 36,62 m<sup>2</sup> di balconi (superficie non residenziale);
- L'unità immobiliare (appartamento) sviluppa un volume lordo residenziale di 502,08 m<sup>3</sup>;
- **L'unità immobiliare (appartamento) ha una superficie commerciale residenziale di 156,90 m<sup>2</sup>;**
- **Le unità immobiliari hanno inoltre una superficie commerciale non residenziale di 36,62 m<sup>2</sup> (balconi) e di 47,41 m<sup>2</sup> (quota parte del lastrico solare) per totali 84,03 m<sup>2</sup>;**
- **Come previsto dall'Art.13 della Legge 27 Luglio 1978, n°392 per la determinazione delle superfici convenzionali, sarà adottato un coefficiente correttivo per uniformare allo stesso parametro di stima le varie superfici destinate ad usi diversi rispetto a quella nobile (residenziale). Si applicherà pertanto una correzione del 25% della superficie destinata a balconi e per il lastrico solare;**
- Le unità immobiliari hanno dunque una **superficie commerciale convenzionale di:**  
**[156,90 m<sup>2</sup> + (84,03 x 0,25 = 21,00 m<sup>2</sup>) = 177,90 m<sup>2</sup>;**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÈ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova – Cap 00013 – Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 – 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 – C.F. DGSNDL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

Le indagini effettuate presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate e delle agenzie immobiliari hanno dato vari risultati, relativamente al valore al metro quadrato di alloggi simili a quello oggetto di perizia, che di seguito sono riportati:

- 1.250,00 €/m<sup>2</sup> – Agenzia delle Entrate – valore minimo di riferimento sul territorio
- 1.330,58 €/m<sup>2</sup> – Immobiliare.it
- 1.290,00 €/m<sup>2</sup> – Trovacasa.net
- 1.500,00 €/m<sup>2</sup> – Casa.it

Il Perito pertanto, esegue la stima eseguendo la moltiplicazione tra la superficie commerciale convenzionale come sopra determinata con la media dei valori unitari in precedenza elencati [(1.250,00 €/m<sup>2</sup> + 1.330,58 €/m<sup>2</sup> + 1.290,00 €/m<sup>2</sup> + 1.500,00 €/m<sup>2</sup>) : 4] = 1.342,65 €/m<sup>2</sup>, al fine di ottenere il più probabile ed attendibile valore di mercato.

$$VC = 177,90 \text{ m}^2 \times 1.342,65 \text{ €/m}^2 = 238.857,43 \text{ €}$$

**(Leggasi duecentotottomilaottocentocinquantasetteuro/43).**

La determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, pur considerando le buone caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile e del buono stato di conservazione dello stesso, deve però tenere conto di una realtà immobiliare poco dinamica. La crisi economica che negli ultimi anni ha investito il mercato immobiliare, ha causato una grave svalutazione di tutti i beni immobili. La forte diminuzione della “domanda”, l’eccessiva “offerta” di immobili invenduti e l’aumento della pressione fiscale determinata dalle recenti decisioni governative, hanno inflazionato tutto il panorama immobiliare nazionale. In questo contesto generale di estrema temperanza le costruzioni edificate in epoca non recente subiscono un ulteriore deprezzamento se confrontate con abitazioni simili costruite recentemente. È parere del sottoscritto tenere quindi in giusta considerazione il **coefficiente di vetustà** citato dall’**art.20 della Legge 27 Luglio 1978, n°392** determinato applicando un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell’immobile. Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione come in questo caso specifico, l’anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori. E’ stato già sottolineato che i beni si trovano in ottime condizioni grazie ad un intervento di ristrutturazione edilizia del 2005 e ritenendo come data di fine lavori l’anno 2006 si ritiene congruo **assegnare un coefficiente di vetustà stimato al 6% del valore.**

Il valore commerciale delle unità immobiliari sarà pertanto così determinato:

$$VC = 177,90 \text{ m}^2 \times 1.262,09 \text{ €/m}^2 (1.342,65 - 6\%) = 224.525,81 \text{ €}$$

**(Leggasi duecentoventiquattromilacinquecentoventicinqueuro/81).**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Geom. DI GIOSUÉ Daniele</b><br/>Via Michelangelo Buonarroti n°7-9 (Tor Lupara)<br/>Fonte Nuova - Cap 00013 - Roma<br/>Email: <a href="mailto:geometradigiosue@libero.it">geometradigiosue@libero.it</a><br/>PEC: [REDACTED]<br/>Tel. 347.1410514 - 06.9059903 (Tel/Fax)<br/>P.IVA 05592331002 - C.F. DGSNDL69L19Z110G</p> | <p><b>CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b><br/><b>Relazione del CTU</b></p> <p>Tribunale Ordinario di Tivoli</p> |
|---|---|

Determinato il valore più probabile degli immobili si dovrà procedere alla diminuzione dello stesso per l'espletamento delle pratiche tecniche e per le spese amministrative legate all'Agibilità di 3.843,00 €.

Il valore dei beni in esame al netto degli importi sopra citati, sarà quindi di:

$$VC = 224.525,81 \text{ €} - 5.124,00 \text{ €} = 219.401,81 \text{ €}$$

**(Leggasi duecentodiciannovemilaquattrocentouno euro/81).**

Considerata infine la richiesta del Giudice dell'Esecuzione Dottoressa Francesca Coccoli di abbattere il prezzo finale del 10% per l'assenza della garanzia per vizi, si avrà che il valore finale è:

$$VC = 219.401,81 \text{ €} - 21.940,18 \text{ €} (219.401,81 \text{ €} \times 0,10) = 197.461,63 \text{ €}$$

**(Leggasi centonovantasettemilaquattrocentosessantuno euro/63).**

## Conclusioni

A seguito degli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti ed avendo effettuato tutti i rilievi metrici e fotografici presso il luogo oggetto dell'esecuzione immobiliare, si può affermare che l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione (Int.3) e la quota parte (1/3) del lastrico solare di proprietà del debitore esecutato ubicati a Tivoli, Piazza Galeno n°3 (Tivoli Terme) e rispettivamente identificati presso l'Agenzia del Territorio di Roma al Foglio Catastale n°60, Particella Catastale n°7, sub.501 (ex Sub.3 l'abitazione) e sub.4 (il lastrico solare) hanno un valore commerciale di **VC = 197.461,63 €** al netto di tutte le spese tecnico amministrative del caso (agibilità e aggiornamento catastale del lastrico solare) ed avendo ampiamente sottolineato che le preesistenze edilizie rispettano i titoli abilitativi presentati in comune ed al catasto (ad eccezione del lastrico solare) e che non si ravvisa la necessità di presentare sanatorie edilizie di nessuna natura. Si evidenzia di nuovo che il locale adiacente al corpo scala nel lastrico solare non esiste più.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

IL CONULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. DI GIOSUÉ Daniele





Alla presente si allega:

- Ricevuta e-mail in merito all'invio telematico della perizia e degli allegati che la costituiscono al Signor (Debitore Esecutato);
- Ricevuta e-mail in merito all'invio telematico della perizia e degli allegati che la costituiscono al Custode Giudiziario Dott. Rossi Gennarino.



Di Giosué Daniele <geometradigiosue@libero.it>

12/1/2018 11:14

R.G.E. N°642/2012 -  
SPA cnt

ASTE GIUDIZIARIE®  
/UNICREDIT

---

Buongiorno Signor  sono il C.T.U. del Tribunale di Tivoli incaricato dal Giudice   
Dottoressa Francesca Cuccini per la perizia di stima delle unità Immobiliari interessate dal pignoramento immobiliare a suo carico. Le trasmetto la perizia espletata e i relativi allegati.

Cordiali Saluti

Geom. Di Giosué Daniele

- 
- CTUgeomDiGiosuèPerizia.pdf (662 KB)
  - CTUgeomDiGiosuèPeriziaAllegati.pdf (17 MB)

ASTE GIUDIZIARIE®



Di Giosué Daniele <geometradigiosue@libero.it>

12/1/2018 11:21

R.G.E. N°642/2012 -

Unicredit Spa cnt

A rossidottor.g@gmail.com

Buongiorno Dott. Gennarino Rossi le trasmetto la perizia espletata e i relativi allegati riguardanti le unità immobiliari interessate dal pignoramento in oggetto ai danni del Signor

Cordiali Saluti

Geom. Di Giosué Daniele

- CTUgeomDiGiosuèPerizia.pdf (662 KB)
- CTUgeomDiGiosuèPeriziaAllegati.pdf (17 MB)