

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.T.U. ARCH. IGNAZIO BERNARDINI
via anicia n° 16, Palestrina (RM)
tel / fax: 069537630 - cell. : 3483386506
PEC: i.bernardini@pec.archrm.it



Tribunale Ordinario di Tivoli
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura N.105/2014 R.G.Es.
udienza del 20/06/2017



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

PROMOSSO DA

INTESA SANPAOLO S.P.A.

Creditore Procedente

CONTRO

Debitore

Con provvedimento del 6/12/2016 dell'istestato Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione promosso dalla INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n.156, C.F.:00799960158, partita iva n.10810700152, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Pontesilli del Foro di Roma, domiciliata presso lo stesso in Roma, via Francesco Orestano n.21, nei confronti del Sig. _____, nato a Messina il _____ C.F.: _____, residente in _____

conferiva al sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Palestrina, via Anicia n.16, *"l'incarico all'Esperto secondo quanto meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare.-*

Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art.173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

• controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;



via Anicia n. 16, 00036, Palestrina (RM)
tel / fax: 069537630 - cell. : 3483386506
PEC: i.bernardini@pec.archrm.it



- **acquisisca** ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- **acquisisca** ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.
- **verifichi** la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- **verifichi** la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale;

Dispone altresì che l'Esperto:

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
- 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
- 5) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il



soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto 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).

DISPONE che l'Esperto, terminata la relazione ne invii copia, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 cpc a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telex o posta



ordinaria, e che assegni alle parti cui la relazione sia stata inviata un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

DISPONE 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.

DISPONE 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 confermarne il ricevimento.-".

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 30 gennaio 2017 presso i luoghi per cui è causa, congiuntamente al Custode incaricato . Il CTU ha provveduto ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo metrico e fotografico. Di tali operazioni è stato redatto dal Custode verbale sottoscritto dai presenti.

Letti gli atti del procedimento, ed espletate tutte le pratiche d'uso, lo scrivente è in grado di sottoporre al Sig. Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

RELAZIONE PERITALE

- Dal controllo dei documenti allegati risulta depositato certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Sabina Aponte alla data del 15 maggio 2014.
- Si è provveduto ad acquisire ed esaminare il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato (**all.1**, atto notaio Nicola Raiti, Rep.n.38266, Racc. n.12407 del 13/12/2007).
- Si allega il certificato cumulativo di famiglia, residenza e stato civile da cui risulta che il Sig. _____ è celibe (**all.2**).
- Il bene pignorato è di proprietà di :

_____, C.F.: _____, nato a _____ il _____
per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;



vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato è titolare; non vi sono difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto, ad eccezione del fatto che l'indirizzo riportato non è corretto essendo quello giusto località Sterpareti n.35 come da certificato di residenza allegato (**all.2**);

vi sono difformità tra i dati catastali e lo stato di fatto e precisamente :

_le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi in termini di numero di unità immobiliari (le u.i. risultano fuse), planimetrici (diversa distribuzione interna) e di destinazione (cambio d'uso) per mancato aggiornamento a seguito di modifiche intervenute e realizzate in difformità rispetto all'originario titolo edilizio;

- 1) Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di Morlupo (Rm), in località Sterpareti n.35.

Catastalmente sono distinti al N.C.E.U. del predetto Comune, al foglio n.9, particella n. 776, subalterni 1 e 3 graffati (l'abitazione A/7) e subalterno n.5 (il locale garage C/6).

L'unità immobiliare confina con strada comunale, particelle n.n. 933, 778,777, e rimanenti subalterni della part.776, n.n.2,4 e 6 (**all.3**, documentazione catastale).

Al fine di meglio individuare il compendio in oggetto si è provveduto ad effettuare la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita sul web e l'estratto di mappa catastale (**all.4**, sovrapposizioni cartografiche).

Al momento dell'accesso gli immobili sono risultati composti come di seguito descritti e non sono allineati con i dati catastali (**all.5**, rilievi) :

_Un'abitazione in villino posta ai piani seminterrato, terra e primo sottotetto.

Il piano seminterrato consta di un locale soggiorno con annessa camera studio, bagno e ripostiglio. Il piano terra è articolato in ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, locale lavanderia e terrazzo. Il piano primo è composto da una camera con annesso bagno.

Nel complesso l'immobile è risultato in buone condizioni di manutenzione e dotato degli impianti tecnologici e delle relative forniture. Si rileva che il piano seminterrato ed il piano primo sono in parte da rifinire.

Dal punto di vista tipologico tali unità immobiliari sono porzione di un fabbricato tipo villino bifamiliare con annesso cortile giardino di pertinenza. Si tratta di una costruzione con struttura in cemento armato e tamponature in



mattoni forati rifinite ad intonaco tinteggiato. La copertura è a tetto a falde inclinate. Nell'insieme la costruzione è risultata in buone condizioni.

- 2) l'immobile risulta abitato dal debitore esecutato che vi risiede;
- 3) per quanto potuto accertare nulla risulta. L'immobile non è gestito in condominio.
- 4) Come da certificato notarile versato in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta quanto segue :
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma2 il 08/05/2014 ai nn.23197/13080 emesso dal Tribunale di Tivoli e notificato il 27/02/2014, contro _____ nato a _____ il _____ a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino e gravante sugli immobili in oggetto;
 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 18/12/2007, ai nn.94447/27445, atto notarile pubblico per notar Raiti Nicola (Roma) del 13/12/2007, rep.38268/12409, per Euro 660.000,00, a garanzia di Euro 330.000,00, contro _____ nato a _____ il _____ a favore di Cassa di Risparmio di Firenze, gravante sugli immobili in oggetto;
- 5) Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Morlupo (Rm), la costruzione è attinente alle seguenti pratiche edilizie (all.6, pratiche edilizie) :
- Permesso di costruire n.24/04 protocollo n.5315 del 08/04/2004;
- Circa la dichiarazione di agibilità la stessa non risulta rilasciata per mancanza dell'autorizzazione allo scarico e collaudo statico.
- Circa il certificato di destinazione urbanistica non è stato necessario richiederlo trattandosi di un fabbricato con corte annessa.
- 6) Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nei progetti allegati ai titoli edilizi sono emerse delle difformità come meglio elencate a seguire :
- _ il piano interrato è a destinazione residenziale in luogo dei locali deposito, cantina e garage previsti. L'altezza della parte corrispondente al locale deposito, da progetto doveva essere di metri 2,50, mentre risulta di metri



2,70. Vi è una parte non prevista realizzata in ampliamento sul lato verso la strada comunale. Il piano da progetto è interrato con la rampa carrabile del garage, invece si presenta con due fronti fuori terra e senza la rampa carrabile;

_ al piano terra si riscontra una diversa distribuzione. Il perimetro esterno descritto dalle tamponature è leggermente diverso da quello di progetto e comprende complessivamente un area di mq 82 contro mq 78; l'altezza interpiano è 2,77 metri invece che 2,70 metri;

_ il piano primo ha un bagno non previsto e sia la configurazione geometrica che le altezze del tetto sono difformi. Da progetto il colmo del tetto è previsto a metri 2,20 e l'imposta a metri 1,00, mentre risultano rispettivamente metri 2,60 e metri 1,46;

_ la scala di distribuzione ai vari piani è diversamente conformata;

- non vi è la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 mancando la doppia conformità;
- non risulta la presentazione di istanze di condono;
- non si può sanare in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n. 47, perché le ragioni del credito per cui si procede non sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n.269/2003, come specificato nella circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 7/12/2005 e come ripreso dal Consiglio Nazionale Del Notariato, Studio n. 7-2008/E : " Osservazioni sull'applicabilità dell'art. 40 legge 47/1985 nell'ambito del giudizio divisorio" (Approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 18 luglio 2008 "...La lettera della norma farebbe pensare ad una obbligazione antica, anteriore al 17 febbraio 1985 (data di entrata in vigore dell'originaria norma); ma, certamente, stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 contenuto nella successiva Legge 23 dicembre 1994 n. 724 (in vigore dal giorno 1 gennaio 1995) e nell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n. 326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003), il termine è da ritenersi prorogato, oggi, alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003. Restano fuori dalla previsione legislativa i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data").



- L'immobile rispetto a quanto regolarmente assentito presenta varianti essenziali come definite dall'art.17 della legge Regione Lazio n.15/2008.

Facendo seguito ad un confronto avuto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo nel caso in esame è possibile procedere secondo questa modalità :

_ in riferimento al piano interrato ripristinare la situazione come da progetto con il rinterro e tombando la parte costruita in ampliamento. Tali lavori si stimano in € 15.000,00 a corpo;

_ in riferimento al piano terra, al fine di ripristinare la volumetria assentita, arretrare le tamponature sul prospetto d'ingresso; tale intervento si stima a corpo pari a € 15.000,00;

_ per il piano primo applicare quanto previsto dall'art.16, co.3 della legge Regione Lazio n.15/2008; la sanzione, come indicato dall'ufficio tecnico, viene calcolata in riferimento al doppio del costo base di produzione a mq di edifici di civile abitazione (ai sensi dell'art. 22 della Legge 27/7/n. 392).

La superficie a cui applicare il doppio del costo base è calcolata in riferimento all'aumento di volume del sottotetto, fratto l'altezza media di progetto del sottotetto.

Per quanto sopra risulta : 15 mc (aumento di volume calcolato) / 1,6 (hmedia di progetto) = mq 9,00 circa.

Il costo di produzione, rivalutato nella misura del 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, è pari ad € 1.000,00 per eccesso. Pertanto la sanzione viene calcolata in € 1.000,00 x 2 x mq 9,00 = € 18.000,00 che si porta ad € 20.000,00 a ricomprendere anche l'aumento di volume della porzione del piano interrato.

L'immobile pertanto sarà valutato in riferimento al progetto regolarmente assentito, detratta la somma complessiva di € 50.000,00, come sopra calcolata.

7) Per quanto potuto accertare nulla risulta.

8) L'immobile oggetto di pignoramento non è gestito in Condominio.

Stima dell'immobile

Relativamente alla stima del bene per cui è causa si è proceduto secondo il **metodo per valori tipici**, sulla base delle quotazioni correnti e della effettiva possibilità di realizzo.



Il giudizio sulla commerciabilità dell'immobile è stato dato in base al mercato immobiliare della zona.

Ai fini della valutazione dell'immobile ci si è basati su valori medi unitari (€/mq) di mercato (con riferimento alla superficie commerciale) rilevati con indagini condotte in loco presso intermediari immobiliari, in riferimento ad immobili analoghi per tipologia, destinazione, ubicazione, stato di conservazione.

I valori medi rilevati sono stati anche confrontati con i valori medi desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da :

- taglio;
- stato conservativo;
- vetustà;
- qualità delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici);
- caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Per come meglio illustrato al punto 6) si procederà alla valutazione dell'immobile in riferimento alla situazione di progetto regolarmente assentito detratta la somma di € 50.000,00 quale somma dei costi di ripristino e sanzione.

Per quanto sopra, si riporta il seguente quadro sinottico relativo all'unità immobiliare :

Tipologia Superfici Come da progetto autorizzato	Superficie lorda mq	Prezzo unitario €/mq	Prezzo €
PS1Garage	20	1.000	20.000
PS1Deposito e cantina	50	1.000	50.000
P.T. abitazione	78	2.000	156.000
P.T. terrazzo	23	500	11.500
P.1. soffitta	40	1.500	60.000
Corte esclusiva	840 circa	10	8.400
Totale			305.900



Architetto Ignazio Bernardini

.Complessivamente il compendio si stima ad € 305.900. Tale valore viene ridotto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi e pertanto si ha € 305.900 x 10% = € 275.310,00. Il prezzo viene ulteriormente ridotto della somma di € 50.000,00 con riferimento a quanto al punto 6) per cui rimane € 275.310,00 - € 50.000,00 = € 225.310,00 ovvero in cifra tonda per difetto € **225.000,00**.

In allegato si rimette la seguente documentazione:

1. atto notaio Nicola Raiti;
2. certificato cumulativo di famiglia, residenza e stato civile;
3. documentazione catastale;
4. sovrapposizioni cartografiche;
5. rilievi;
6. pratiche edilizie;
7. documentazione fotografica;
8. prova dell'invio della relazione alle parti;
9. quadro sinottico del bene;

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma

La presente relazione, secondo le modalità stabilite, è stata inviata alle parti fissando termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per formulare osservazioni.

Ad oggi nessuna nota critica è pervenuta per cui si deposita il presente elaborato definitivo.

Palestrina, 5 giugno 2017

arch. Ignazio Bernardini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

via Anicia n. 16, 00036, Palestrina (RM)
tel / fax: 069537630 - cell. : 3483386506
PEC: i.bernardini@pec.archrm.it

10

