



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione: RGE.201/2020
Giudice: Dott. Marco Piovano
C.T.U. Arch. Paolo Mancinelli

Promossa da:
Nei confronti di:



Consulenza Tecnica di Ufficio

1) PREMESSA

Con giuramento telematico del 11/11/2020, il sottoscritto Arch. Paolo Mancinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6310, accettava l'incarico di C.T.U. conferitogli dal Dott. Marco Piovano, Giudice del Tribunale di Tivoli, per adempiere alle seguenti disposizioni preliminari e rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);



Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
 - segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate;

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 cpc, informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. i costi delle eventuali sanatorie;
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, ecc.

5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 dacc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del

Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento: - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi" - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il

corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità - potenzialità edificatorie del bene - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà

alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: - indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.); - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi; - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate; - abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; - decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

11. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

13. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis cpc depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 cpc dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

15. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 cpc e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

PREMESSA. I n.2 immobili pignorati si trovano nel comune Roccagiovine, in via Della Croce e sono parte del compendio dell'antica rocca di origine medioevale, pertanto il loro valore è storico.

Solamente un'immobile è visitabile, mentre l'altro, intercluso, non è raggiungibile senza ledere i diritti di terzi.

In dettaglio:

-l'edificio identificato al catasto come C/1 (negozi e botteghe), risulta esterno alle mura, costruito da cielo a terra prima del tornante della rampa di accesso alla rocca, che colma l'ampio dislivello fornendo, dalle due rampe, n.3 ingressi al fabbricato.

In questo caso è stato possibile procedere, mediante accesso forzoso, al rilievo dell'edificio;

Il numero civico è il 16, scritto con vernice bianca sul portone principale, e non il n.11, come indicato nell'atto di pignoramento, certificato notarile e atto di compravendita (All.01-02-02a);

-l'edificio identificato al catasto come B/7 (cappelle ed oratori sconsacrati), risulta interno alle mura della rocca, integrato nella proprietà privata di terzi, non visibile, e dove non è stato possibile accedere.

I due immobili possono essere identificati osservando il mappale e l'ortofoto redatti dal CTU (All.08 e 10).

Per ragioni legate alla distanza tra i due edifici pignorati e alla morfologia urbana, anche in questo caso il civico n.9, riportato nell'atto di pignoramento, nel certificato notarile e nell'atto di provenienza, relativo a questo edificio, non può corrispondere al vero, difatti, con i n.9 e 11 di via della Croce è stato possibile rintracciare due modeste abitazioni (Vedi foto n.1 e 2).

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto con accesso, senza esito, in data 12/01/2021 h.15.30, in presenza del Custode giudiziario Avv. Anna Maria Pallante e ripetuto, con accesso forzoso, in data 20/04/21 h.15.00.



Come detto, il sopralluogo si è esteso solo al primo edificio C/1, autonomo e indipendente, da cielo a terra, con attività di rilievo metrico e fotografico per la restituzione grafica aggiornata della planimetria d'insieme, finalizzata ad accertarne la conformità urbanistica.

NB. L'edificio esaminato, che ha subito un importante intervento di manutenzione straordinaria praticamente terminato, sconta la presenza massiva degli arredi ordinati, ed in parte ancora imballati, destinati ad attività di ristorazione, che ingombrano la maggior parte dei locali, la cui valutazione esula dalla presente stima.

3) RISPOSTE AI QUESITI

1. *provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) all/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);*

Le operazioni si sono svolte nei termini indicati.

2. esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)**
- *l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*
 - a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti;*
 - b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

c. *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

L'atto di pignoramento, la certificazione notarile ventennale e l'atto di provenienza (All.01-02-02a) riportano erroneamente due fabbricati in via della Croce ai civici n.9 e 11, ma si tratta del civico n.16, per l'immobile identificato catastalmente come C/1 e snc per l'immobile identificato come B/7, in quanto interno alla rocca ed integrato tra le proprietà di terzi.

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare (All.01) e del certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri catastali ed ipotecari, redatto dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 25/08/2020 (All.02), salvo la nota di cui sopra, il bene corrisponde:

- per completezza e idoneità dei documenti in atti;
- per corretta ed esatta individuazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- per corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nel pignoramento;

d. *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

e. *la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

Sulla base di ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio non risultano altre trascrizioni immobiliari successive al pignoramento.

Dall'atto di provenienza (All.2a) non risultano eventuali servitù o altri vincoli trascritti, ed il bene risulta di proprietà esclusiva della debitrice.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedenti e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 cpc, informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

In base alle ricerche effettuate si conferma la filiera di atti, compreso quello anteriore al ventennio dal pignoramento, così come citati nel Certificato notarile.

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica;
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;



- c. *i costi delle eventuali sanatorie;*
- d. *eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*
- e. *eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

L'edificio risulta, per evidenti ragioni, antecedente alla prima legge urbanistica del 1942, ed è stato oggetto di un importante intervento di manutenzione straordinaria previo concessione edilizia n.4, rilasciata dal comune di Roccagiovine in data 02/09/2000, allo scopo di ricavarne un locale commerciale. Non risulta depositata la richiesta di agibilità in quanto i lavori, sebbene avviati a conclusione, non sono terminati.

- 4. *verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, ecc.*

Non esistono particolari vincoli di legge se non quelli imputabili ad aree a vincolo e salvaguardia ambientale, paesaggistica e idrogeologica.

- 5. *fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:*

- a. *verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b. *trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c. *accertare lo stato di conservazione;*
- d. *verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e. *verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;*
- f. *fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni*

immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

La procedura di cui sopra è stata eseguita.

6. accertare, con controllo **presso l'amministrazione condominiale:**

- a. *l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*
- b. *l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 dacc che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);*

L'immobile non fa parte di un condominio.

7. verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

Dalla verifica effettuata non si segnala la presenza di terzi occupanti.

8. verificare **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

- a. *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);*
- b. *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).*

Dalle verifiche svolte presso la cancelleria civile del Tribunale di Tivoli emergono solo gli atti inerenti la procedura.

9. *predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri*

progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

L'immobile pignorato di cui è stata possibile l'indagine è un edificio intero, da cielo a terra, adibito a locale commerciale;

si trova nel comune di Roccagiovine (RM) distribuito su più livelli, con presenza di una grotta ed appartiene alla _____ per intero.

Al NCEU è censito al foglio 3 p.lla 502 sub 501 C/1 classe U, consistenza mq.194, sup. catastale totale mq.276, via della Croce **n.11 (errato)**, piani T-1.

Confina su tre lati con via della Croce, che gli gira intorno, e sul quarto lato parzialmente con p.lla 516.

L'altro immobile pignorato di cui non è stata possibile l'indagine appartiene alla società eseguita per intero.

Al NCEU è censito al foglio 3 p.lla 492 B/7 classe U, consistenza mq.143, via della Croce **n.9 (errato)**, piano T.

-Per il mappale, planimetria e visure catastali vedi allegati 03-07.

- b) *sommatoria descrizione del bene - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di*



rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

Come sopra riportato, l'immobile è un fabbricato da cielo a terra, dotato di n. 2 piani principali, collegati da scale interne a chiocciola (da realizzare), ognuno a sua volta dotato di soppalco.

Gli ingressi sono su tre lati, prospetto principale, retrospetto e prospetto laterale, tutti su via della Croce, che mediante due erte e tornante, raggiunge la sommità della rocca. Al civico n.16, scritto con vernice bianca, sulla prima rampa si trova l'ingresso principale. Due ingressi sono presenti sulla seconda rampa che recupera i dislivelli, permettendo l'accesso al secondo piano ed al suo soppalco direttamente su strada. La concessione edilizia n.4 del 02/09/2000 ha previsto importanti lavori di ristrutturazione, conclusi per la quasi totalità, da ultimare per un'incidenza quantificabile al 10% del valore commerciale del bene.

Appare congruo inserire questo coefficiente come *assenza di garanzia per vizi* prevista dalla vigente normativa di calcolo.

Questa incidenza sarà dedotta in sede di stima, più avanti.

Sono presenti significativi arredi e attrezzature tecniche nuove e imballate destinate presumibilmente alla ristorazione.

La presenza di barriere architettoniche è assente al piano terra mentre le scale che servono il piano superiore e i soppalchi, senza ascensore, rendono problematica la fruibilità.

- c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento: - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi" - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come*





depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

I beni appartengono ad _____ per intero e quello esaminato (C/1) è libero.

- d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

- e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.



f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità - potenzialità edificatorie del bene - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

L'edificio, realizzato prima della legge urbanistica del 1942, di origine medievale, è stato completamente ristrutturato grazie alla concessione edilizia n.4 del 02/09/2000 per ricavare locali destinati alla ristorazione.

Posto che i lavori non sono stati ultimati completamente non è stata depositata richiesta di agibilità.

Dalla ricognizione effettuata dal CTU emerge una sostanziale corrispondenza tra autorizzazione e stato dei luoghi, da cui si ricava la conformità urbanistica ed edilizia del cespite.

Secondo la normativa di PRG non sono possibili incrementi di cubatura.

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.

Non è stato possibile reperire un certificato energetico, per cui si ritiene che l'APE debba essere redatto.

*h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle*



caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;
segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

Il fabbricato è storico, realizzato con struttura in muratura portante con pietrisco e laterizi diversi, dispone di un tetto in tegole, sostenuto da moderne travi di acciaio, segno del rifacimento recente.

Per le finiture e per gli impianti sono stati utilizzati materiali di alto livello qualitativo.

Gli ingressi sono tre, in dettaglio:

-l'ingresso principale al n.16 è sulla prima rampa di via della Croce, in acciaio e vetro, protetto da grate;

-superato il tornante, sulla seconda rampa di via della Croce sono collocati n.2 ingressi minori, in legno, che permettono l'accesso al secondo piano ed al magazzino, ricavato sopra il secondo piano.

Da quest'ultimo, con uno scomodo varco sulla muratura portante, è stata resa possibile l'ispezione del sottotetto adiacente, di cui non è possibile tenere conto nel calcolo delle superfici perché garantita la semplice ricognizione, la cui fruibilità, secondo diversa destinazione d'uso, non può essere assecondata.

Le partizioni interne in parte in muratura di mattoni forati, distribuite su due piani, sono state attrezzate mediante la concessione edilizia di cui sopra, con l'ulteriore realizzazione di n.2 soppalchi. Tutti livelli dispongono degli spazi per il montaggio di scale a chiocciola.

I materiali usati sono di pregio, cotto antico e monocottura per i pavimenti, pietra scaglia per le pareti del piano terra di rappresentanza, e intonaco bianco per i livelli superiori. I serramenti sono in acciaio preverniciato con grate. I bagni sono da ultimare. Il soffitto del piano terra dispone di una pregevole struttura il legno.

-Il servizio fotografico (All.11) illustra la situazione descritta.

-

La superficie commerciale rilevata dal CTU del compendio pignorato risulta di mq.341.5 (All.09);

La superficie netta calpestabile è pari a mq.232,2

La superficie giudiziale, ricavata con i previsti coefficienti di riduzione, come si vedrà nella tabella conclusiva, è pari a mq.200.

La vendita giudiziale deve prevedere un lotto unico.

- *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.*

Criteri di stima adottati

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, indagine non facile vista la peculiarità della tipologia storica-artistica incastonata in centro storico e la stasi delle compravendite, con prezzi in discesa causa COVID, si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione anche i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone di pregio architettonico storico e artistico si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 1050,00 €/mq.

Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili)	1,00
Vani accessori a servizio indiretto, comunicanti con i vani principali	0,50

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età oltre 60 anni, qualità lusso, ottimo stato di conservazione	0,75
---	------

Calcolo della superficie commerciale dei beni con coefficienti di riduzione:

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
P.T. – vani principali	88,4	1,00	88,4	0,75	
P.T. – vani accessori	56,4	0,50	28,2		
P.T. – soppalco	44,7	1,00	44,7		
P1 – vani principali	58,7	1,00	58,7		
P1 – vani accessori	58,6	0,50	29,3		
P1 – soppalco	34,7	0,50	17,4		
Totale			266,7	X 0,75	= 200,0

Stima del valore dei beni

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese da detrarre.	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
200 mq	1050 €/mq	210.000 €	0 €	210.000 €	21.000 €
					Valore finale 189.000 €

Quadro sinottico dell'unico bene che è stato possibile esaminare:

Descrizione	Edificio storico-artistico da cielo a terra distribuito su n.2 piani e soppalchi, n.3 ingressi, recentemente restaurato come locale commerciale e concepito per la ristorazione.	
Ubicazione	Via della Croce n.16 – Comune di Roccagiovine (RM)	
Estremi catastali	NCEU Fgl.3 p.lla 502 sub 501 Cat. C/1, Classe U, Consistenza mq.194, sup. catastale mq.276, rendita € 1803,47. Dati del secondo immobile pignorato che non è stato possibile esaminare: NCEU Fgl.3 p.lla 492 Cat. B/7, Classe U, Consistenza mq.143, rendita € 54,65.	
Consistenza	<u>Superficie netta (calpestable)</u> PT (vani principali): 60,5 mq PT (vani accessori): 31,1 mq PT (soppalco): 31,5 mq P1 (vani principali): 45,9 mq P1 (vani accessori): 38,4 mq P1 (soppalco): 24,8 mq	<u>Superficie commerciale:</u> P1 (vani principali): 88,4 mq PT (vani accessori): 56,4 mq PT (soppalco): 44,7 mq P1 (vani principali): 58,7 mq P1 (vani accessori): 58,6 mq P1 (soppalco): 34,7 mq

Legittimità urbanistica	Conformità urbanistica accertata
Disponibilità	Libero
Prezzo	€ 189.000

Allegati:

- All.01 - Atto di pignoramento immobiliare;
All.02 - Certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
All.02a - Atto di provenienza;
All.03 - Mappale Roccagiovine;
All.04 - NCEU Planim. fg.3 p.IIa.502 sub.501;
All.05 - NCEU Visura B/7;
All.06 - NCEU Visura C1;
All.07 - NCEU Visura storica;
All.08 - RGE 201.20 - mappale CTU via della Croce - Roccagiovine (RM);
All.09 - RGE 201.20 - planimetria CTU via della Croce 16 - Roccagiovine (RM);
All.10 - RGE 201.20 ortofoto via della Croce - Roccagiovine (RM);
All.11 – Servizio fotografico.

Roma, 30/06/2021

Il C.T.U.
Arch. Paolo Mancinelli

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it