

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDIMENTODI ESECUZIONE PROMOSSO DA :

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Contro

[REDACTED]

.N.R.G. 278/2013

Rinvio all'Udienza del 27.10.2016 ore 9.00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U Geometra Antonella Pizzicaroli  
Via della Circonvallazione n. 5  
00020 Cerreto Laziale tel. 0774 - 798211

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### A) PREMESSA

Al sottoscritto geometra Antonella Pizzicaroli, nata a Tivoli l'8.06.1981, ivi residente in via Piazza Monte Ruffo n. 6, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Roma al n. 9587, con studio professionale in Cerreto Laziale via della Circonvallazione n. 5, veniva conferito l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe già comunicato tramite fax in data 11.01.2016 per l'udienza del 27.10.2016 ore di rito, accettato con giuramento di rito prestato dinanzi all'Illustrissimo Giudice di Tivoli Dr.ssa Francesca Coccoli

Il Giudice nella Ordinanza in corso di causa poneva il seguente quesito :

- 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 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 orto foto e 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 esistono 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 e 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 28.02.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.08.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7. verifichi se i beni pignorati sono 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'essenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contatti 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. n. 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 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 segregata della relazione, eventualmente per posta elettronica semplice con invio al custode stesso a confermare il ricevimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La sottoscritta C.T.U., a seguito di comunicazione per raccomandata inviata dal custode avv. Patrizia D'Avena, in data 21.03.2016 alle ore 10,00., effettuava accesso nei luoghi oggetto di esecuzione insieme al custode. L'accesso veniva regolarmente effettuato nell'immobile sito in Vallinfreda via di Colle San Rocco n. 32.

La sottoscritta C.T.U. effettuava foto e misurazioni e verificava la corrispondenza con le planimetrie catastali. Il bene oggetto del provvedimento è identificato come da atto di pignoramento nel comune di Vallinfreda via di San Rocco n. 32 identificato in catasto al foglio n. 14 p.lla n. 327 sub 503 piano T-S1-S2 cat. A/2 cl.2 vani 12,5 Rend. € 806,96 e p.lla n. 327 S.A. classe 3 di are 35.25 terreno.

A causa di incompleta lavorazione della pratica la N.C.E.U. il sottoscritto ha chiesto autorizzazione all'Ill.mo Giudice ad effettuare variazione catastale. La variazione è stata eseguita e l'identificazione attuale esatta degli immobili è : Vallinfreda N.C.T. foglio n. 14 p.lla n. 574 semin. Arb. di classe 3 di mq 2642 e N.C.E.U. foglio n. 14 p.lla n. 573 via di Colle San Rocco n. 32, piano T-S1-S2 cat. A/2 cl.2 vani 12,5 Rend. € 806,96 in sostituzione della p.lla n. 327/503 e 327 soppresse.

In data 24.03.2016 veniva effettuata richiesta documentazione urbanistica e cert. urbanistico presso il comune di Vallinfreda, documentazione ritirata in data 01.04.2016

In data 19.01.2016 -23.03.16 - 25.05.2016 venivano effettuate ricerche e richiesta la documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Roma effettuando visura catastale, variazione catastale e richiesta planimetria della unita immobiliare, in data 18.08.2016 veniva effettuata ispezione presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2.

Tutto ciò premesso e riferito, il sottoscritto professionista procedeva alla stesura della consulenza tecnica d'ufficio.

## RISPOSTE AI QUESITI POSTI

1. La documentazione ( Estratto e planimetrie catastali e certificati delle iscrizioni e trascrizioni riferiti all'immobile risultano completi.

I debitori esecutati sono pervenuti in possesso dei beni per una quota pari ad  $\frac{1}{2}$  cadauno con atto notaio ~~in data~~ e dagli atti risulta la notifica a entrambi i debitori.

2. La comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali è stata regolarmente fatta e l'accesso è stato effettuato

3. Il compendio immobiliare pignorato risulta attualmente di proprietà dei signori ~~entrambi~~ esecutati.

L'immobile si trova nel comune di Vallinfreda N.C.T. foglio n. 14 p.lla n. 574 semin. Arb. di classe 3 di mq 2642 e N.C.E.U. foglio n. 14 p.lla n. 573 via di Colle San Rocco n. 32, piano T-S1-S2 cat. A/2 cl.2 vani 12,5 Rend. € 806,96 (come da planimetrie catastali scala 1:200 allegate) , il tutto facente parte di un fabbricato individuato nella documentazione fotografica.

L'attuale descrizione sopra menzionata corrisponde a quanto riportato in catasto e a quanto contenuto nel pignoramento ( precisando la modifica degli identificativi catastali, così come autorizzati dall'Ill.mo Giudice) . I dati indicati nel pignoramento consentono l'esatta individuazione dei beni in Vallinfreda.

Il compendio immobiliare risulta confinare abitazione



La documentazione prodotta risulta essere completa per la identificazione del beni e risulta la corrispondenza della documentazione con lo stato dei luoghi per i beni siti nel comune di Vallinfreda.

Relativamente a iscrizioni e trascrizioni del compendio pignorato,così come all'ispezione ordinaria presso la Conservatoria dei RR. II. Di Roma 2 risulta:

TRASCRIZIONE A FAVORE del [redacted] reg. part. [redacted] reg. gen. [redacted] pubbl. uff. [redacted]  
[redacted] rep. rep. [redacted] ATTO TRA VIVI-  
COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE CONTRO del del [redacted] reg. part. [redacted] reg. gen. [redacted] pubbl. uff. [redacted]  
[redacted] rep. [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONE A del [redacted] reg. part. [redacted] reg. gen. [redacted] pubbl. uff.- TRIBUNALE  
CIVILE DI TIVOLI rep. [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-  
VERBALE DI PIGNORAMENTO DI IMMOBILI.

4. Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici,storici,alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità. Vincoli su territorio: vincolo idrogeologico e vincolo di uso civico.

6. Non risulta che vi siano opere abusive nell'immobile, risulta esistere la dichiarazione di agibilità.

7. Il bene pignorato non è gravato da censo,livello è presente uso civico,pascolo di natura privata.

8. Non essendo un condominio non risultano spese condominiali. Non risultano altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene pignorato sito nel comune di Vallinfreda via di Colle San Rocco n. 32 costituito da : abitazione P. T-S1-S2. La superficie utile è di mq.108,15 + 55,25 mq. di terrazzo al P.T. , di mq. 63,85 al P.S1 e di mq. 82,20 al P.S2 adibito a cantina .L'immobile risulta essere in condizioni appena accettabili per lo stato di abbandono come visibile dalla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare in oggetto risulta regolarmente accatastata.

Destinazione di P.R.G. : Zona di Espansione Residenziale C1 ;

La costruzione è stata autorizzata antecedentemente all'anno 1967 , in data 18.03.63 con abitabilità del 07.06.1965 e collaudo statico del 18.03.1966,successivamente veniva rilasciata Concessione n. 63 dell'11.01.1980 per apertura finestra e modifica ingresso,quindi la stessa è da considerare urbanisticamente conforme.

10. I beni pignorati sono vendibili in due lotti distinti : 1) **abitazione** 2) **terreno edificabile.**

11. Il compendio immobiliare pignorato risulta attualmente di proprietà dei signori [redacted]  
[redacted] entrambi eseguiti.

L'immobile adibito ad abitazione non è in possesso degli esecutati.

L'immobile non risulta occupato ne dal coniuge separato ne dall'ex coniuge del debitore.

La valutazione del bene sopra descritto consiste nella determinazione del suo valore di mercato o valore venale.

Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo.

Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, è stato scelto quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche.

I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili.

Riguardo al compendio immobiliare in esame è stato rilevato il prezzo di mercato più recente di beni simili a quello da stimare su dati forniti dalle agenzie immobiliari pubblicati nel borsino delle loro riviste mensili del luogo per le abitazioni e relative pertinenze, compravenduti di recente e situati nella stessa zona o in zone con caratteristiche simili e anche consultando il sito dell'Agenzia del Territorio OMI banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Vallinfreda zona B1.

Le caratteristiche intrinseche di cui è stato tenuto conto sono quelle dell'immobile nello stato in cui si trova; le caratteristiche estrinseche considerate sono quelle dell'immobile in rapporto ai servizi con l'esterno.

Nel caso in esame e in base alle considerazioni sopra descritte si ritiene appropriato adoperare il valore al mq. che risulta essere pari a **700,00 Euro** per il fabbricato e di **23,00 Euro** per il terreno edificabile.

La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accertamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie coperta il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili

100% superfici delle pareti divisorie interne

10% della somma delle superfici suddette per pareti esterne

50% cantine, soffitte, superficie ponderata

25% balconi e terrazzi scoperti, superficie ponderata

10% superfici scoperte fino alla superficie dell'immobile

2% le superfici eccedenti tale limite

#### Valore di mercato abitazione lotto n. 1 =

mq appartamento PT-S 1°-S2° mq.  $(172,00 + 10\%) = 189,20 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 132.440,00$

piano S2° cantine mq.  $(82,20 + 10\%) : 2 = 45,21 \times 700,00 = \text{€ } 31.647,00$

terrazzo mq.  $55,28 : 4 = 13,82 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 9.674,00$

corte esclusiva mq.  $185,00 \times 10\% = 18,50 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 12.950,00$

corte area totale mq.  $(883 - 370) = \text{mq. } 511 \times 2\% = 10,22 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 7.154,00$



Valore totale dell'immobile € 193.865,00 (centonovantatrecentosessantacinque/00)

Arrotondato a € 193.000 (centonovantatremila/00)

Valore di mercato per assenza di garanzia per vizi - 10% = 173.700,00

Valore di mercato terreno edificabile lotto n. 2

Zona di espansione C1 mq. 2.642 x € 23,00 = € 60.766,00

Valore immobile in arrotondamento € 60.000,00 (sessantamila)

Valore complessivo dei beni pignorati è pari a € 253.700,00  
(duecentocinquantatremilasettecento)

La seguente relazione verrà inviata alle parti tramite PEC con i seguenti allegati:

- 1) Verbale di accesso
- 2) Visure catastali , variazione catastale ,planimetrie e estratto di mappa e foto satellitare sovrapposte
- 3) Visure ipotecarie e nota trascrizione Conservatoria RR.II. Roma II
- 4) Documentazione fotografica esterna e interna
- 5) Certificato Dest. Urb. e copia documentazione progettuale del Comune di Vallinfreda

Cerreto Laziale 24.09.2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Antonella Pizzicaroli