



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

R.G. 324/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Caterina Liberati

Custode Giudiziario

Avv. Andrea Bernardini

Esperto d'Ufficio

Ing. Vincenzo Caruso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.E. 324/2020

Data Udienza per l'Ordinanza di Vendita: **26.06.2023**

Creditore Procedente

Debitore Esecutato

Prelios Credit Servicing S.p.A. contro **xxx + 1**

con l'Avv. Elio Ludini

con l'Avv.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI



Ing. Vincenzo CARUSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indirizzi

Via Rosolino Pilo, 32
00010 Villanova di Guidonia
Montecelio (RM)

Telefoni

Fisso: +39 0774 325805
Mob.: +39 335 6589314
Fax: +39 06 233 231 389
Skype: vincar61

Internet

vin.caruso@gmail.com
Pec: ingcaruso@pec.ording.roma.it
www.ingcaruso.com

Dati Fiscali

P.IVA 03902111008
C.F.: CRSVCN61D28E263J

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ing. Vincenzo Caruso:

Relazione Estimativa, Procedura n. 324/2020, © Giugno 2023



INDICE

1	INTRODUZIONE	1
1.1	Premessa	1
1.2	Il Consulente Tecnico d'Ufficio	1
1.3	Nomina e Termini	1
1.4	Quesiti	2
2	SVOLGIMENTO CONSULENZA TECNICA	5
2.1	Operazioni Peritali	5
2.1.1	Situazione Debitoria	6
2.1.2	Elenco Beni Pignorati	6
2.1.3	Le Indagini Condotte	7
3	RISPOSTE AI QUESITI POSTI	9
3.1	Operazioni Preliminari	9
3.1.1	Punto 1	9
3.1.2	Punto 2	9
3.1.3	Punto 3	9
3.1.4	Punto 4	10
3.1.5	Punto 5	10
3.2	Risposta al Quesito N. 1	11
3.3	Risposta al Quesito N. 2	14
3.4	Risposta al Quesito N. 3	14
3.5	Risposta al Quesito N. 4	14
3.6	Risposta al Quesito N. 5	15
3.7	Risposta al Quesito N. 6	16
3.8	Risposta al Quesito N. 7	16
3.9	Risposta al Quesito N. 8	16
3.10	Operazioni Estimative	17
4	CONCLUSIONI	25
4.1	Schema Riassuntivo della Perizia:	25
5	DISTINTA DEGLI ALLEGATI	27



ELENCO DELLE FIGURE

Figura 2.1	L'appezzamento di terreno contenente due manufatti lasciati allo stato rustico	6
Figura 3.1	Ubicazione dell'immobile pignorato nel Comune di Palombara Sabina	11
Figura 3.2	Stralcio della mappa catastale con individuazione dell'immobile pignorato.	12
Figura 3.3	Individuazione dell'immobile sulla foto satellitare	12
Figura 3.4	Vista dell'edificio condominiale nel quale si trova, ai piani 3° e 4°, l'appartamento oggetto del pignoramento.	13
Figura 3.5	Planimetria del piano 3°, con evidenziato l'appartamento in oggetto	14
Figura 3.6	Riepilogo degli importi richiesti per gli immobili nella zona	23

ELENCO DELLE TABELLE

Tabella 3.1	Calcolo Superficie Commerciale	22
Tabella 3.2	Calcolo valore di mercato del bene sulla base valori OMI	22



INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Al sottoscritto **Dott. Ing. Vincenzo Caruso** residente in Tivoli (RM), Via Giovanni Verga n. 33, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma col n. A15426 ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, veniva conferito l'incarico di Esperto d'Ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati nel procedimento di cui in epigrafe già comunicatogli con Decreto di Nomina dell'Esperto d'Ufficio nell'udienza tenutasi in data 30.12.2020, ed accettato con giuramento di rito prestato telematicamente in data **20.04.2021**.

1.2 IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'Ing. Vincenzo Caruso è nato a Guidonia Montecelio (RM) il 28/04/1961; risiede in Tivoli (RM), Via Giovanni Verga n. 33 ed è iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e provincia al n. 15426.

Esercita la libera professione nei diversi campi dell'edilizia dal 1988.

Il suo studio tecnico si trova in Villanova di Guidonia Montecelio (RM), Via R. Pilo n. 32;

I recapiti telefonici sono:

- cell. 335 6589314;
- fax 06 – 233 231 389.

La sua email è: *vin.caruso@gmail.com*.

La sua P.E.C. è: *ingcaruso@pec.ording.roma.it*

1.3 NOMINA E TERMINI

Il sottoscritto, in accordo con il Custode designato, fissa la data del primo accesso in loco per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **22.06.2021 alle h. 15,00**.

Il Giudice:



- concedeva il termine di **trenta** giorni per l'invio della relazione peritale ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il **26.06.2023**;
- concedeva inoltre un fondo spese di € **1000** che veniva posto a carico del creditore procedente.

1.4 QUESITI

Il G.I. formulava all'Esperto, nel corso dell'udienza di giuramento, i quesiti di cui alla soprannotata Ordinanza, contenuti nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare":

OPERAZIONI PRELIMINARI

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;
- 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, nonchè 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;

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;*

Delle Operazioni preliminari eseguite si darà conto al successivo punto 3.1



QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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;*

OPERAZIONI ESTIMATIVE

Oltre a ciò, il G.E.:

Delle Operazioni
Estimative eseguite
si darà conto al
successivo punto
3.10

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 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).

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 felefax 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 CONSULENZA TECNICA

2.1 OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere invano richiesto alla Cancelleria del Tribunale di Tivoli di farsi accreditare all'accesso agli atti, chiedeva al Custode designato la cortesia di inviargli copia della nomina e degli atti in suo possesso onde poter dare inizio alle operazioni peritali.

I beni oggetto del pignoramento sono siti in: Comune di Ciciliano (RM), Strada Provinciale 33-A (Via Empolitana) km 16.00. Dati Catastali: Comune di Ciciliano - Foglio 12 - P.lla 421 - Sub. 536.

Il sottoscritto effettuava un primo accesso ai beni pignorati, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Andrea Bernardini che però non aveva esito positivo, a causa della assenza (e irreperibilità) dei debitori eseguiti in data 22.06.2021 alle h. 15,00, come si evince anche dal verbale di sopralluogo redatto dal custode.

*Il sopralluogo
eseguito*

Si conveniva quindi sulla necessità di procedere ad un accesso forzoso al bene pignorato, con l'assistenza di un fabbro e della forza pubblica. Dopo essere stati autorizzati dal G.E., l'accesso forzoso avveniva in data 21/04/2022 alle ore 9,30.

Oltre all'accesso in loco, lo scrivente ha tentato svariate volte di effettuare una richiesta di accesso agli atti presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Ciciliano** allo scopo di verificare la situazione autorizzativa dell'immobile (Permesso di Costruire, condono edilizio, collaudo statico, agibilità, etc.), ma purtroppo, a causa della assoluta disorganizzazione e carenza di organico dell'ufficio in questione, tali tentativi purtroppo sono tutti stati senza esito. Ad esempio: alla richiesta di conoscere quali siano state le pratiche edilizie che hanno originato lo stato di fatto attuale, il tecnico del comune chiedeva di conoscere l'anno di esecuzione ed il committente, cose ovviamente a me sconosciute.

*I tentativi di accesso
agli atti*

Dopo innumerevoli tentativi e richieste verbali agli altri inquilini dello stabile (per la verità assai poco collaborativi e molto diffidenti), ho avuto la fortuna di conoscere il nominativo del tecnico (Geom. Lucidi) che aveva redatto le pratiche urbanistiche e dell'amministratore del condominio. Da questi sono riuscito ad ottenere tutta la documentazione amministrativa ed autorizzativa necessaria per stabilire la sostanziale regolarità dell'immobile (vedi All. "B").



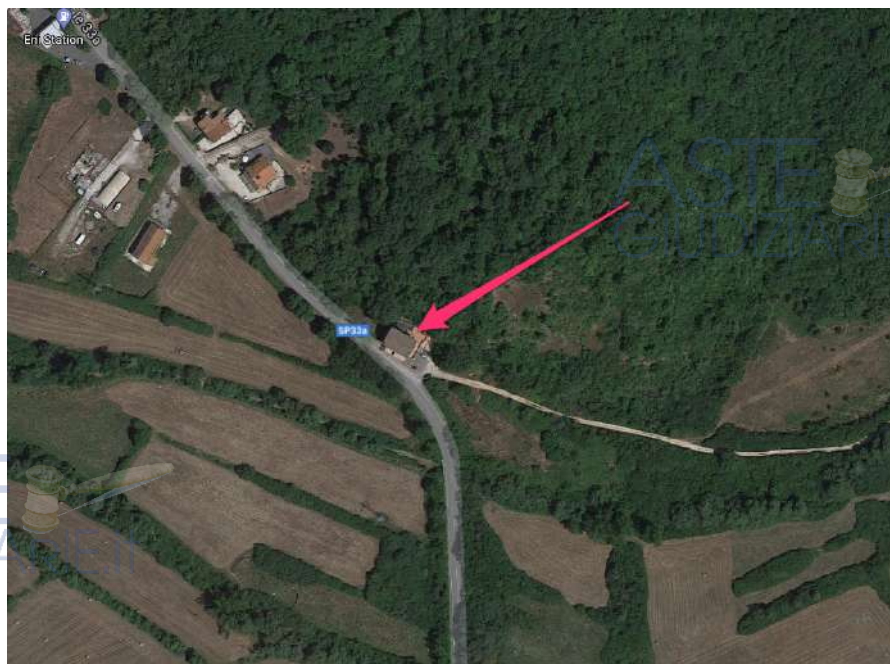


Figura 2.1: L'appezzamento di terreno contenente due manufatti lasciati allo stato rustico

*La vicenda
dell'acconto
all'Esperto
Estimatore*

Lo scrivente provvedeva quindi a contattare il Notaio (Carmen Cecere) che aveva stipulato l'atto di acquisto dell'appartamento pignorato, per ottenere una copia dello stesso (vedi All. "G").

Lo scrivente non può qui non fare un accenno alle enormi difficoltà incontrate nell'ottenere l'acconto stabilito dal G.E. in sede di nomina: dalla nomina (30/12/2020) alla data in cui c'è stato il bonifico (01/06/2023) sono passati la bellezza di 2 anni e mezzo! Si comprenderà come questa cosa non sia assolutamente accettabile.

2.1.1 Situazione Debitoria

Dagli atti del procedimento giudiziario, si è rilevato che la procedura è stata attivata per il recupero di crediti vantati da:

1. Prelios Credit Servicing S.p.A. nella qualità di mandataria di Red Sea SPV S.r.l. per € 145.718,12 oltre interessi maturati;

2.1.2 Elenco Beni Pignorati

Il sottoscritto ha quindi esaminato gli atti del procedimento giudiziario dai quali è risultato quanto segue:

I beni pignorati, così come riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, sono i seguenti:

Immobile sito in Comune di Ciciliano (RM) in Strada Provinciale 33-A (Via Empolitana) km 16.00 distinto al Catasto Fabbricati al:



1. Foglio 12 - P.lla 421 - Sub. 536 - Piani 3° e 4° Categoria A/2, classe 2, vani 3,5, r.c. 271,14;

* * *

Il bene è così intestato:

- xxx, proprietario per 1/2;
- xxx proprietaria per 1/2;



* * *

L'immobile di cui sopra è pervenuto al debitore con il seguente atto di compravendita:

1. atto di compravendita a rogito del **Notaio Carmen Cecere** in Roma del 07/10/2011, rep. 31506 Serie 1T, trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il giorno 12/10/2011 al n. 52689 R.G. e al n. 33086 R.P.;

*L'atto di
provenienza*

* * *

Tutto ciò premesso e riferito, il sottoscritto procedeva alla stesura della presente Relazione che è stata inviata a mezzo posta elettronica certificata ai creditori procedenti ed al Custode giudiziario, nonché ai debitori esecutati tramite raccomandata con avviso di ricevimento, entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita fissata per il **26.06.2023**.

2.1.3 Le Indagini Condotte

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

1. partecipazione all'udienza del giuramento;
2. esame degli atti del procedimento;
3. comunicazione inizio delle operazioni peritali con racc. a.r;
4. verifica e individuazione degli immobili oggetto di pignoramento;
5. verifica e edificazione catastale degli immobili;
6. acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;



C.T.U. R.G. 324/2020 l

7

Ing. Vincenzo Caruso



7. ricognizioni e sopralluoghi su ciascun immobile costituente lotto rivendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
8. nel caso del terreno, accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni indicate nel certificato di destinazione urbanistica, acquisito per le finalità ex articolo 18 legge n. 47/1985;
9. nel caso di fabbricati, accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo una verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/1985 nei relativi atti di trasferimento;
10. accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni colpiti dalla procedura, copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e n. 724/1994;
11. acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
12. ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati Istat, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, eccetera);
13. predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente ad tutti gli allegati della parte generale nonché delle singole relazioni di stima redatte per ciascuno lotto. In funzione delle suddette attività di carattere generale sono state prodotti o acquisiti una serie di documenti che sono allegati alla presente relazione, dei quali l'elenco è riportato nell'ultima pagina.

* * *



RISPOSTE AI QUESITI POSTI

3.1 OPERAZIONI PRELIMINARI

3.1.1 *Punto 1*

“Controlli la completezza dei documenti di cui all’art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze”;

Completezza dei documenti

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, ho avuto modo di verificare che la documentazione relativa alla certificazione notarile di cui all’art. 567 comma 2, redatta dal **Notaio Frediani Viviana** in Alba (CN), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari è presente in atti ed individua correttamente il bene pignorato.

* * *

3.1.2 *Punto 2*

“Acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato”;

Titolo di provenienza

Lo scrivente ha provveduto a richiedere copia del titolo di provenienza dei beni pignorati, acquistati con atto di compravendita a rogito del **Notaio Notaio Carmen Cecere** in Roma del 07/10/2011, rep. 31506 Serie 1T, trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il giorno 12/10/2011 al n. 52689 R.G. e al n. 33086 R.P..

* * *

3.1.3 *Punto 3*

*“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”;*

Certificato di Matrimonio



Essendo il bene in comproprietà tra i due coniugi, il sottoscritto non ha ritenuto necessario acquisire l'estratto del Certificato di matrimonio, in quanto irrilevante.

* * *



3.1.4 Punto 4

Situazione
Proprietaria

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

Il bene oggetto della presente relazione estimativa è il seguente:
Immobile sito in Comune di Ciciliano (RM) in Strada Provinciale 33-A (Via Empolitana) km 16.00 distinto al Catasto Fabbricati al:

1. Foglio 12 - P.lla 421 - Sub. 536 - Piani 3° e 4° Categoria A/2, classe 2, vani 3,5, r.c. 271,14;

* * *

Il bene è così intestato:

- xxx, proprietario per 1/2;
- xxx proprietaria per 1/2;

* * *

L'immobile di cui sopra è pervenuto al debitore con il seguente atto di compravendita:

L'atto di
provenienza

1. atto di compravendita a rogito del **Notaio Carmen Cecere** in Roma del 07/10/2011, rep. 31506 Serie 1T, trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il giorno 12/10/2011 al n. 52689 R.G. e al n. 33086 R.P.;

* * *

3.1.5 Punto 5

Corrispondenza
diritti

“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”;

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui gli esecutati sono titolari.

Non vi sono difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto. Analogamente non sono state riscontrate difformità tra stato di fatto e situazione catastale.

* * *



Ing. Vincenzo Caruso

10

| C.T.U. R.G. 324/2020



3.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 1

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;

Descrizione dei Beni

* * *

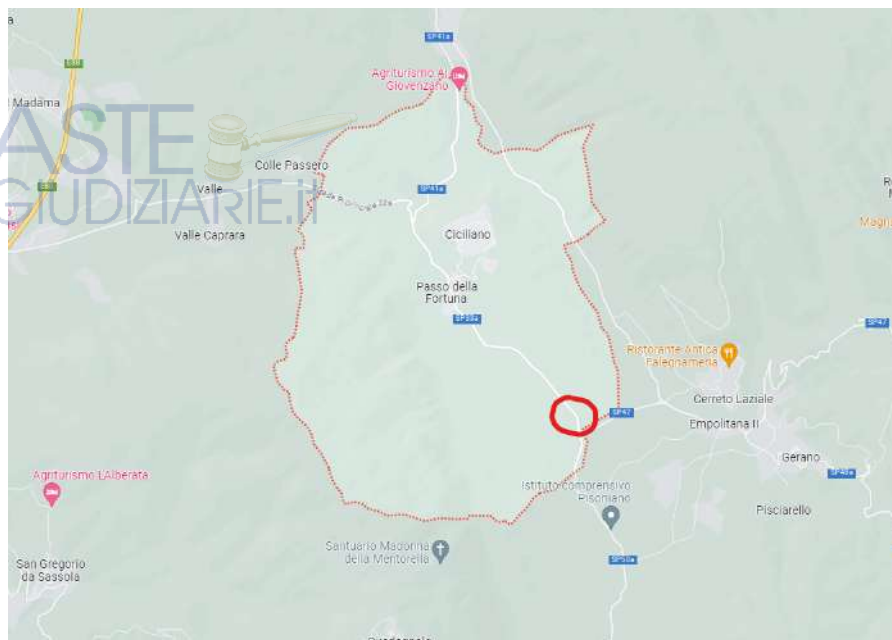


Figura 3.1: Ubicazione dell'immobile pignorato nel Comune di Palombara Sabina

Come detto, i beni pignorati sono i seguenti:

Immobile sito in Comune di Ciciliano (RM) in Strada Provinciale 33-A (Via Empolitana) km 16.00 distinto al Catasto Fabbricati al:

1. Foglio 12 - P.lla 421 - Sub. 536 - Piani 3° e 4° Categoria A/2, classe 2, vani 3,5, r.c. 271,14;

* * *

Descrizione dei Beni Pignorati:

Come detto, il bene pignorato è sito nel comune di Ciciliano (RM), come risulta dalle visure catastali storiche effettuate dallo scrivente, e risulta iscritto in catasto fabbricati con gli identificativi catastali di cui sopra.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni ed eseguiti i necessari accertamenti tecnici, il sottoscritto effettuava un primo accesso ai beni pignorati, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Andrea Bernardini. Tale primo accesso però non



Figura 3.2: Stralcio della mappa catastale con individuazione dell'immobile pignorato.



Figura 3.3: Individuazione dell'immobile sulla foto satellitare





Figura 3.4: Vista dell'edificio condominiale nel quale si trova, ai piani 3° e 4°, l'appartamento oggetto del pignoramento.

aveva esito positivo, a causa della assenza (e irreperibilità) dei debitori eseguiti in data 22.06.2021 alle h. 15,00, come si evince anche dal verbale di sopralluogo redatto dal custode.

*Il sopralluogo
eseguito*

Si conveniva quindi sulla necessità di procedere ad un accesso forzoso al bene pignorato, con l'assistenza di un fabbro e della forza pubblica. Dopo essere stati autorizzati dal G.E., l'accesso forzoso avveniva in data 21/04/2022 alle ore 9,30.

Durante tale secondo sopralluogo sono stati effettuati dettagliati rilievi grafici e fotografici delle porzioni immobiliari in oggetto (All. "A").

L'oggetto della presente procedura è un appartamento su due livelli (Interno n. 10, posto ai Piani 3° e 4°), della superficie netta calpestabile di circa 58,43 mq, ubicato come detto nel Comune di Ciciliano.

L'indirizzo del cespite pignorato è: Strada Provinciale 33-A (Via Empolitana) km 16.00. Dati Catastali: Comune di Ciciliano - Foglio 12 - P.lla 421 - Sub. 536.

Si accede all'appartamento in oggetto per il tramite un cancelletto pedonale, dal quale si accede alla scala condominiale che serve i vari interni. L'ingresso dell'interno 10 si trova al piano 3°, dove si trovano anche gli interni 8 e 9.

* * *

a) Confini:

Come detto, di fianco all'interno 10 vi sono gli interni 8 e 9.

* * *

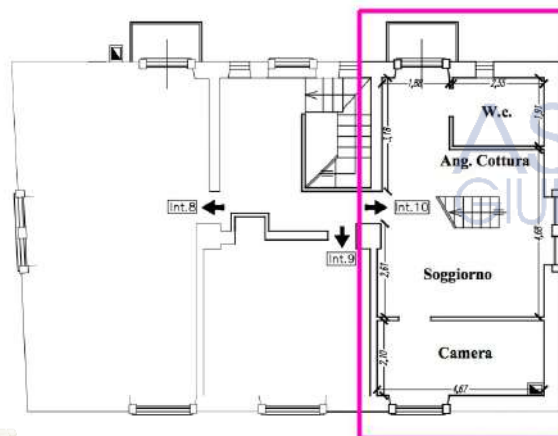


Figura 3.5: Planimetria del piano 3°, con evidenziato l'appartamento in oggetto

3.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Stato di Possesso

QUESITO N. 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”.*

* * *

Dallo stato rilevato in sede di accesso, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta abitabile ed attualmente libero.

L'immobile risulta pertanto libero.

3.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Presenza Vincoli

QUESITO N. 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.”*

* * *

Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente presso i competenti uffici è risultato che sui beni pignorati non esiste alcuno dei vincoli, oneri o diritti previsti dal presente quesito.

3.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Presenza Vincoli o Oneri Condominiali

QUESITO N. 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”.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Vincenzo Caruso

14

| C.T.U. R.G. 324/2020

* * *

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore pro-tempore del condominio, risulta, alla data del 06/06/2023, un debito nei confronti del condominio pari ad Euro **3.452,30**.

**Vi è attualmente un debito verso il condominio pari ad €
3.452,30**

* * *

3.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

QUESITO N. 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"*.

Verifica Regolarità
Urbanistica

* * *

Alla luce delle verifiche condotte in sito e presso lo studio del professionista che ha redatto gli elaborati amministrativi (Vedi All. **B**), posso attestare con certezza la regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Manca invece la dichiarazione di agibilità dell'appartamento. Purtroppo, come detto, le indagini svolte presso gli Uffici Tecnici comunali non hanno sortito alcun risultato.

Da quanto si evince dalla documentazione reperita (Allegati B1, B2 e B3) si conclude che:

1. L'edificio è stato progetto di Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 28/02/1985 n. 47) n. 81, prot. 123 del 19/02/1998. Tale sanatoria aveva per oggetto la ristrutturazione di un vecchio fabbricato (di epoca *ante 1942*). Tale fabbricato, per lungo periodo utilizzato come residenza di coloni, e successivamente, fino agli anni '70, ad uso commerciale: Locanda di Ristoro al Piano Terra e ad uso abitazione ai piani superiori. Abbandonato per diversi anni, nel 1983 venivano eseguite opere di ampliamento al piano terreno (abusivo e qui condonate);
2. Nel 2006 veniva rilasciato il Permesso di Costruire n. 14, con prot. 2056/2006 del 19/08/2006, nel quale venivano eseguire tutta una serie di opere interne, di cambio d'uso al piano terra e di frazionamento degli appartamenti ai piani superiori.
3. Nel 2011 venivano presentate una serie di S.C.I.A. per opere di manutenzione straordinaria. In particolare, per l'Int. 10 che qui ci interessa, veniva presentata la S.C.I.A. prot. 2715 del 01/07/2011, nella quale l'appartamento viene rappresentato graficamente nella attuale configurazione plano-altimetrica.

* * *

Dall'analisi della documentazione amministrativa reperita si evince la sostanziale corrispondenza tra stato di fatto e stato autorizzato.

Pertanto, sulla base di quanto precede, il sottoscritto

Attesta la sostanziale regolarità edilizia-urbanistica dei beni oggetto di pignoramento.

3.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Possibilità di sanatoria

QUESITO N. 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”.*

* * *

Le opere riscontrate in loco non necessitano di alcuna sanatoria.

3.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Gravami

QUESITO N. 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;”.*

* * *

Dalle verifiche effettuate non si è riscontrata la presenza di tali gravami.

3.9 RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Spese Condominiali

QUESITO N. 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”.*

* * *

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore condominiale, le spese fisse di gestione e manutenzione condominiali ammontano a circa 415 euro l'anno.

Invece, come già precedentemente illustrato, risulta, alla data del 06/06/2023, un debito pregresso nei confronti del condominio pari ad Euro **3.452,30**

* * *

3.10 OPERAZIONI ESTIMATIVE

Oltre a ciò, il G.E.:

- **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).

* * *

VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile pignorato viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico di stima, utilizzando come parametro tecnico di riferimento il metro quadrato di superficie lorda. Si è proceduto con 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. Gli importi unitari sono stati rilevati presso agenzie di mediazione presenti in Internet e sono considerati pienamente attendibili.

Tali valori sono stati poi 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, etc.);
- caratteristiche posizionali e qualitative (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità, etc.);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;




* * *

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE PIGNORATO

Per la misurazione ed il calcolo della superficie della struttura vengono adottate le linee guida indicate dal Comitato Tecnico Scientifico della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per la tipologia immobiliare in esame.

La dottrina e la pratica estimativa del mercato immobiliare fanno riferimento generalmente alla superficie commerciale nel caso di determinazione del valore di mercato degli immobili. La superficie commerciale complessiva viene determinata sommando alla superficie delle parti ed ambienti con funzione principale – necessari cioè a svolgere attività vera e propria – la superficie ragguagliata delle sue pertinenze accessorie, quali in particolare gli accessori diretti e l'area esterna di cui generalmente deve essere dotata la struttura.

Criteria di misurazione della superficie

Vediamo ora quali debbano essere i criteri di misurazione per determinare la superficie commerciale:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni a quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- la superficie lorda degli eventuali piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;



Ing. Vincenzo Caruso

18

| C.T.U. R.G. 324/2020



- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;
- la superficie dei locali principali degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che potranno essere valutate caso per caso;
- le rientranze le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici, profili non sono compresi nel computo, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Superficie omogeneizzata delle pertinenze

Per il computo delle superfici ponderate delle pertinenze accessorie esclusive, il CTS della FIAIP ha proposto i seguenti due criteri che per completezza di trattazione si riportano di seguito.

Come indicato nel prosieguo della presente relazione lo scrivente utilizzerà il secondo criterio di ponderazione dettato dalla consuetudine del mercato immobiliare, in relazione alle caratteristiche specifiche possedute dalla struttura *de quo*.

* * *

1° Criterio di ponderazione: DPR 23 marzo 1988 n. 138

A) *Pertinenze esclusive di ornamento*

Sono considerate pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, le verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte.

Il DPR 138/98 attribuisce alla superficie delle pertinenze esclusive della categoria T/7 (uffici studi e laboratori) una specifica valorizzazione attribuendo i seguenti coefficienti di ponderazione:

- la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10%;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile è computata nella misura del 10%;

B) *Pertinenze esclusive accessorie*

Possono essere presenti nella struttura dotazioni interne pertinenze accessorie che, a seconda delle dimensioni, sono rappresentate da:

- archivi;
- depositi, cantine, soffitte e similari.

Omogeneizzazione della superficie delle dotazioni interne e delle pertinenze accessorie.



Si adottano i criteri di determinazione riportati nel precitato decreto secondo il quale la superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi, etc) se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuito ad esse il coefficiente di ponderazione pari:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

* * *

2° Criterio di ponderazione: consuetudine di mercato

A) Area scoperta

Si adotta il coefficiente del 10% (pari a quello generalmente utilizzato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che, per la tipologia di cui trattasi, lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatori dei confini del filo stradale. Si evidenzia che la superficie della riscoperta può essere utilizzata quando dette su distanze sono superiori a quelle dettate dalle norme locali di attuazione di PRG.

B) Pertinenze esclusive accessorie

Per quanto concerne i locali ad un uso archivio, ripostiglio, sala attesa, piccolo ristoro eccetera, la loro superficie va considerato con coefficiente di ponderazione pari a 1 (quindi parificate a quelli della superficie principale ad ufficio), se compresi nello stesso livello o perimetro.

Se invece si trovano a livello di piano diverso (piano seminterrato o interrato e considerate pertanto di tipo indiretto), il coefficiente di omogeneizzazione può variare da un minimo di 0,50 fino a 0,80 in considerazione di quei fattori, incrementativi o decrementativi, che caratterizzano il loro particolare livello di fruibilità e qualità oggettiva.

* * *

LOTTO N. 1:

Immobile sito in Comune di Ciciliano (RM) in Strada Provinciale 33-A (Via Empolitana) km 16.00 distinto al Catasto Fabbricati al:

1. Foglio 12 - P.lla 421 - Sub. 536 - Piani 3° e 4° Categoria A/2, classe 2, vani 3,5, r.c. 271,14;

Descrizione

Appartamento posto ai piani 3° e 4° di un edificio avente struttura portante in muratura di tufo. Una scaletta interna collega tra di loro la zona giorno (3° piano) dove sono stati realizzati un soggiorno, con angolo cottura, una camera da letto ed un bagno, con la zona



notte (4° piano) dove si trova un'unica camera da letto matrimoniale.

Servizi

L'edificio si trova in zona distante dal centro di Ciciliano, in zona prevalentemente di campagna, anche se frontistante direttamente una strada di grande percorrenza (la Via Empolitana, che collega i paesi ad Est di Tivoli con Tivoli stessa e la vicina uscita dell'Autostrada A24) con scarsità di abitazioni e servizi.

Il paese, che dista circa 4 km, risulta dotato di scuole, elementari e medie, ed anche di supermercati e negozi di vario genere. E' comunque ben collegato con mezzi pubblici sia con Roma che con i paesi limitrofi.

Dotazioni Impiantistiche

L'appartamento risulta dotato di acqua corrente, energia elettrica e di impianto di riscaldamento con caldaia a metano. Il tutto appare eseguito a regola d'arte. Non è stato possibile reperire eventuali Dichiarazioni di Conformità degli Impianti a causa della irreperibilità degli esecutari.

Caratteristiche costruttive

Come scritto in precedenza, il fabbricato originario è stato edificato inizialmente prima del 1942 con una struttura in muratura portante in blocchetti di tufo. I solai sono in laterocemento, la copertura è a terrazzo. Successivamente, attorno agli anni '80 e attorno all'anno 2006, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazioni, anche importanti.

Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione, anche se risulta abbandonato dagli esecutari da qualche anno.

Consistenza

Il cespite pignorato presenta 2 camere da letto, un soggiorno con angolo cottura, ed un bagno. Vi è inoltre un balcone. La superficie netta complessiva è pari a circa **mq 56**, oltre a 2 mq per il balcone. La superficie catastale invece (che come noto considera il lordo delle murature e la mezzeria dei muri di separazione con gli altri appartamenti) risulta essere pari a **mq. 75**.

* * *

Sulla base delle misurazioni effettuate, si riportano di seguito le seguenti le superfici relative:

Calcolo Superficie Commerciale ragguagliata:

U.I.	Sup. commerciale
Totale Superficie Commerciale: =	mq. 75

Tabella 3.1: Calcolo Superficie Commerciale

* * *

VALORI DI RIFERIMENTO

Valore 1: OMI (vedi All. D)

Quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale siti nel Comune di Ciciliano, prov. di Roma: I valori 2022 (2 ° sem.) per le abitazioni di tipo economico vanno da un minimo di **€/mq 600** ad un massimo di **€/mq 900**.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili in esame (sia intrinseche che estrinseche), del livello delle sue finiture, della sua superficie, delle sue dotazioni impiantistiche, della sua posizione e localizzazione, possiamo prendere come valore di riferimento un valore unitario di **€/mq 800**.

Sulla base di tale valore, il bene viene ad assumere il valore di:

Superficie commerciale	mq 75
Valore ordinario unitario	800 Euro/mq
Mq 75 x 800 Euro/mq =	60.000,00 Euro

Tabella 3.2: Calcolo valore di mercato del bene sulla base valori OMI

* * *

Valore 2: Agenzie Immobiliari (vedi All. E)

Dalle ricerche effettuate, nonostante la difficile congiuntura economica che il paese sta attraversando, sono state trovate, al momento della redazione della presente relazione di stima, e nelle immediate adiacenze del bene in oggetto, svariati immobili aventi le medesime (o similari) caratteristiche dimensionali e qualitative di quella da stimare.

Sono stati presi tutti i dati di superficie e gli importi richiesti per detti immobili, da cui è scaturita la tabella seguente:



SUP.	IMPORTO	IMPORTO UNITARIO
106	61 200.00 €	577.36 €
158	74 812.00 €	473.49 €
118	39 702.00 €	336.46 €
81	100 000.00 €	1 234.57 €
118	39 702.00 €	336.46 €
43	33 000.00 €	767.44 €
50	45 000.00 €	900.00 €
630	450 000.00 €	714.29 €
366	149 000.00 €	407.10 €
113	35 100.00 €	310.62 €
100	170 000.00 €	1 700.00 €
170	75 000.00 €	441.18 €
65	35 000.00 €	538.46 €
	VALORE MEDIO	672.11 €

Figura 3.6: Riepilogo degli importi richiesti per gli immobili nella zona

Gli importi richiesti per appartamenti di caratteristiche similari a quella in esame concordano quasi perfettamente con quelli indicati dall'O.M.I. e variano da un minimo di circa €/mq 310,00 ad un massimo di circa €/mq 1.700,00. Non si sa però molto delle loro attuali condizioni di manutenzione. Il valore medio si attesta comunque sui 750 - 800 euro/mq (scartando i due immobili il cui valore unitario appare francamente troppo alto).

Valore 3: Metodo della capitalizzazione del reddito

Acquisito il valore di locazione medio dall'Agenzia del Territorio pari a circa €/mq 2,8 (All. D), e posti:

- SL = Superficie Lorda (commerciale) dell'immobile = 75 mq;
- i = tasso di capitalizzazione (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato). Da un'indagine svolta si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione, allo stato attuale, pari a circa il 2,8%;
- BF = beneficio fondiario dell'immobile;

Si ha:

Canone mensile anticipato: $CM = 75 \cdot 2,8 \simeq \text{€ } 210,00$

Spese padronali (stimate al 35%) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota affitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);

- imposte (20%)

Si ha che il Beneficio Fondiario dell'immobile sarà pari a:

$$B_f = 12 \cdot (1 - 0,35) \cdot 210 = \text{€ } 1.638,00$$

Pertanto, il valore ordinario del bene sarà:

$$\text{Valore Ordinario: } V_o = \text{€ } 1.638,00 / 0,028 = \text{€ } 58.500,00$$

* * *

In conclusione, si prende il valore medio dei valori di cui sopra:

Per il LOTTO 1:

$$V_{\text{medio}} = (60.000,00 + 58.500,00) / 2 = \text{€ } 59.250 \text{ (€ } 59.000,00 \text{ in$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it
c.t.)

* * *

Il valore più probabile di mercato del bene oggetto del pignoramento andrà poi diminuito di circa il 10% poiché trattasi di vendita forzata a seguito di procedura di esecuzione immobiliare, per tenere conto delle peculiarità della vendita in sede esecutiva, per l'assenza di garanzia per vizi.

Dovranno poi essere detratte le spese condominiali arretrate, che ammontano ad € 3.452,30.

Si conclude pertanto che il valore più probabile di mercato del compendio immobiliare oggetto del pignoramento sarà:

$$\text{VALORE DEL LOTTO 1} = \text{€ } 59.000,00 \times 0,90 - \text{€ } 3.452,30 = \text{€ } 50.000,00 \text{ in c.t. (Euro cinquantamila/00).}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it
* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Ing. Vincenzo Caruso



CONCLUSIONI

4.1 SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA PERIZIA:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 324/2020	
<i>Promossa da</i>	Prelios Credit Servicing S.p.A.
<i>Nei confronti di</i>	xxx + 1
<i>G.E.</i>	Dott. Caterina Liberati
<i>Custode Giudiziario</i>	Avv. Andrea Bernardini
<i>C.T.U.</i>	Ing. Vincenzo Caruso
LOTTO N.	1
<i>Prezzo base d'asta:</i>	€ 50.000,00
<i>Diritti</i>	Diritti pari all'intera proprietà
<i>Immobili</i>	Appartamento sito in Ciciliano (RM), posto ai Piani 3° e 4° di un edificio condominiale
<i>Stato dell'immobile</i>	libero.
<i>Appartamento</i>	<p>Immobile sito in Comune di Ciciliano (RM) in Strada Provinciale 33-A (Via Empolitana) km 16.00 distinto al Catasto Fabbricati al:</p> <p style="padding-left: 40px;">1. Foglio 12 - P.lla 421 - Sub. 536 - Piani 3° e 4° Categoria A/2, classe 2, vani 3,5, r.c. 271,14;</p>
<i>Confini</i>	Confina con gli interni 8 e 9.
<i>Superficie Comm.le</i>	75 mq
<i>Dati Catastali</i>	<p><u>Indirizzo:</u></p> <p>Comune di Ciciliano (RM) , Strada Provinciale 33-A (Via Empolitana) km 16.00.</p> <p><u>Catasto Fabbricati:</u></p> <p style="padding-left: 40px;">1. Foglio 12 - P.lla 421 - Sub. 536 - Piani 3° e 4° Categoria A/2, classe 2, vani 3,5, r.c. 271,14;</p>



* * *

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione, che si compone di 27 pagine dattiloscritte, inclusa la presente, e di n. 9 allegati, di avere bene e fedelmente assolto l'incarico ricevuto al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità.

Il C.T.U. ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi fin d'ora disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria.

Con osservanza.

TIVOLI, li 12 giugno 2023

(Il CTU Ing. Vincenzo Caruso)



(seguono allegati con distinta)



Ing. Vincenzo Caruso

26

I C.T.U. R.G. 324/2020



DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALL. A – Rilievo Fotografico;

ALL. B – Documentazione relativa alla Conformità Amministrativa:

ALL. B1 - Condonò del 1998

ALL. B2 - Permesso di Costruire del 2006

ALL. B3 - S.C.I.A. del 2011.

ALL. C – Mappe e Visure Catastali;

ALL. D – Fonti: O.M.I.;

ALL. E – Fonti: Agenzie Immobiliari;

ALL. F – Planimetrie;

ALL. G - Copia Atto di Provenienza.

