



## **TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI**

**Ufficio esecuzioni immobiliari**



### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pasquarelli Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 386/2021 del R.G.E.**



**Oggetto: Espropriazione immobiliare, R.G.E. N. 386/2021**

**Giudice del Tribunale Ordinario di Tivoli: dott. Marco Piovano**

**Promossa dai creditori precedenti:**

**Contro il Debitore esecutato:**

**Udienza d'incarico: 28/11/2021**

**Giuramento: 03/12/2021**

**Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/06/2022**



**Il Ctu**



**arch. Michela Pasquarelli**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI, R.G.E.386/2021 - Giudice del Trib. Ord. di Tivoli Dott. Marco Piovano**





## Incarico



In data, il sottoscritto Arch. Pasquarelli Michela, con studio in Via Monte Marino, 11 A - interno 3 - 00060 - Riano (RM), email archipasq@gmail.com, PEC m.pasquarelli@pec.archrm.it, Tel. 06 90131869, Fax 06 64490106, in data 20/05/2020 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica



## Premessa



In relazione all'incarico affidato, si è proceduto ad esaminare – **prima di ogni altra attività** – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando:

### *a. Completezza documentazione ex art. 567;*

In relazione alla documentazione di cui ex art. 567, questa risulta depositata, con precetto notificato in data 22/06/2021, pignoramento immobiliare notificato a mano il 17/09/2021, istanza di vendita depositata il 29/10/2021 entro i 45 gg dalla notifica del pignoramento. Relazione notarile depositata il 25.11.2021 entro i 60 gg dal deposito dell'istanza di vendita.

### *b. Corretta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

Il bene immobile pignorato e per il quale è stata fatta istanza di vendita è l'appartamento interno all'immobile sito in via Rocca D'Elci, 6, Ciciliano (Roma)

Comune di Ciciliano, in provincia di Roma, via Rocca D'Elci, 6, Ciciliano (Roma) distinto al NCEU:

#### **- foglio 10, particella 503, sub 2**

I beni pignorati oggetto di espropriazione, sono stati correttamente individuati in relazione ai dati catastali e se ne allegano visure e planimetrie;

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

I dati catastali rilevati tramite visura presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Roma – Territorio Servizi catastali risultano corrispondere a quelli dichiarati nell'atto di pignoramento. (cfr. Doc. Catastale);

#### **- foglio 10, particella 503, sub 2**

### *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 o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

Non risultano dall'atto di provenienza vincoli trascritti;

### *e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** o di altri diritti reali parziari;*

Non risulta sussistenza di particolari diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;

ESECUZIONI IMMOBILIARI, R.G.E.386/2021 - Giudice del Trib. Ord. di Tivoli Dott. Marco Piovano 2





La proprietà dell'unità immobiliare pignorata:

**Comune di CICILIANO (Roma), via Rocca d'Elci, 6**, appartamento sito al secondo piano, con annessa corte esterna pertinenziale (sub 1) distinto al NCEU:

- foglio 10, particella 503, sub 2; p. T, Cat. A/3, vani 4,5, rendita di Euro 255,65.

è stata verificata al catasto fabbricati dove l'unità oggetto di pignoramento ed istanza di vendita risulta regolarmente intestata a ..... come da pignoramento e istanza di vendita:

- (Proprietà 1/1)

#### f. **la continuità delle trascrizioni nel ventennio**

Risulta la continuità delle trascrizioni e si allega per questo relazione notarile e visure. (cfr. Doc.varia)

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

##### *a. le regolarità edilizia urbanistica:*

Verificata la conformità dei dati catastali, individuata la proprietà immobiliare, verificato lo stato di occupazione e accessibilità tramite un primo accesso in data 31/01/2022, si è proceduto ad un **accesso presso l'immobile** per eseguire le operazioni di rilievo metrico e fotografico **in data 4/03/2022**.

In occasione di accesso, la sottoscritta ha richiesto ed ottenuto copia della documentazione di provenienza, e nello specifico:

- atto di Divisione dell'11/12/2007, rep. N. 123269 racc. n. 21748
- atto di Vendita dell'11/12/2007, rep. N. 123270 racc. n. 21749

dalla quale è stato possibile estrapolare gli estremi delle concessioni da richiedere presso il Comune di competenza.

E' stata fatta quindi richiesta di accesso agli atti informale telefonicamente già dallo stesso giorno dell'accesso contattando il geom. Cristian Bonelli il quale si è reso disponibile all'invio della documentazione di sanatoria via e-mail in tempi brevi.

Non ricevendo nulla, si è inoltrata richiesta formale tramite **pec-mail dell'8/03/2022** al protocollo del comune di Ciciliano.

La sottoscritta è stata quindi contattata dall' ufficio tecnico del Comune di Ciciliano, che sollevava la mancanza di dati per trovare la pratica e nello specifico, richiedeva il protocollo di entrata, senza il quale non poteva reperire la pratica in archivio. Si specifica che oltre ai dati catastali dell'immobile localizzazione e proprietà la sottoscritta ha fonito direttamente i numeri di concessione edilizia come reperiti dall'atto di provenienza.

La sottoscritta ha quindi inviato copia dei documenti richiesti con reinoltro **del 17/03/2022** allegando copia delle due diverse concessioni richieste, ottenute dalla proprietà, dovendo verificare la situazione presso gli uffici competenti e verificare la conformità tra la

documentazione in possesso della proprietà e quella depositata presso gli uffici competenti, compresi elaborati grafici (*Doc. urbanistica*).

Ad oggi la documentazione non viene ancora inviata dal Comune di Ciciliano e la sottoscritta, dopo un ulteriore sollecito via pec al protocollo effettuato in data odierna **06/05/2022**, è ancora in attesa. (*cf. All. Doc urbanistica*)

L'immobile risulta edificato senza le prescritte autorizzazioni amministrative, con domande di sanatoria ai sensi della legge 47/1985, e sono state rilasciate dal Comune di Ciciliano le seguenti concessioni edilizie in sanatoria:

- **concessione n.15 del 12/10/2000, concessione n. 35 del 4/02/1998 e la n. 30 del 19/02/1998.** Nell'atto di compravendita si dichiarava che non erano state fatte modifiche ulteriori.

**Il certificato di destinazione urbanistica** veniva allegato e si rileva che l'area urbanistica in cui sorge il fabbricato risulta in **area protetta**, quindi con vincolo ai sensi della **legge n. 428 del 29/10/1993**.

**Comune di Ciciliano**, in provincia di Roma, **via Rocca d'Elci, 6** distinto al NCEU:

- **foglio 10, particella 503, sub 2**, cat A/3, cl. U, vani 4,5, Rc ;

*b. la dichiarazione di agibilità dello stabile:* N.D.

Non risulta possibile dichiarare l'agibilità dei locali, come si evince dalla documentazione fotografica lo stato dell'immobile è fatiscente, da terminare e gli impianti non hanno certificazioni di impianto e di conformità necessarie; la situazione infiltrativa non permette inoltre la dichiarazione di salubrità degli ambienti interni.

*c. i costi delle eventuali sanatorie:*

Si allegano in copia le concessioni in sanatoria sopra menzionate e l'allegata planimetria catastale che risulta in gran parte conforme allo stato dei luoghi a meno di un ampliamento di 36,00 mq non sanabile, se non graficizzato negli elaborati grafici di sanatoria, ed essendo realizzato in zona protetta, è, ad oggi da demolire.

In realtà la situazione risulta da approfondire con il Comune ad oggi ancora in attesa di ricevere copia dei documenti richiesti o di poter procedere con accesso in presenza.

Per demolire in area protetta andrebbe richiesta la relativa autorizzazione alla demolizione prima di procedere con oneri a carico dell'acquirente e che quindi andrebbero detratti dal valore di stima.

Inoltre non avendo visionato gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie rilasciate non è possibile stabilire la attuale regolarità o meno dell'ampliamento retrostante che non risulta graficizzato nella planimetria catastale e quindi per noi ad oggi non conforme.

**Oneri di demolizione e ripristino, o di sanatoria: non valutabili** senza accesso agli atti e confronto con l'amministrazione, essendo da prevedere anche l'onere della pratica urbanistica se autorizzabile.





*d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite;*  
Non risultano convenzioni urbanistiche ancora non adempite o oneri residui.

*e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*  
Non risulta cubatura residua.

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

Il bene oggetto di pignoramento ricade in Zona **area protetta** ai sensi della **legge n. 428 del 29/10/1993**.

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



*a. consistenza ed esatta individuazione; (cfr. Doc. Accesso)*

Il bene immobile pignorato è stato adeguatamente individuato sul posto e risulta parzialmente conforme a quanto risulta dalla documentazione catastale allegata, **difforme per ampliamento realizzato sul lato sud-ovest**. (3.82 - 9.45 - 3.10)

**Non risulta conformità** tra planimetria catastale e rilievo effettuato, come risulta dal confronto fra il rilievo effettuato *(cfr. Doc. Accesso)* e la documentazione catastale allegata *(cfr. Doc catastale)*

E' stato eseguito il rilievo fotografico e metrico dell'immobile e reperita la e-mail dell'esecutato alla quale inviare la perizia estimativa come concordato in sede di accesso.

*b. Descrizione e documentazione fotografica; (cfr. Doc. Accesso)*

Il bene pignorato è un appartamento situato al piano primo di un immobile di civile abitazione situato in **via Rocca d'Elci, 6, nel Comune di Ciciliano, in provincia di Roma**.

L'appartamento di 110,30 mq, è composto da una zona giorno, 2 camere da letto e due bagni e una veranda chiusa. Completano la proprietà gli spazi esterni di pertinenza ma di uso comune con le altre unità immobiliari presenti nell'immobile e non di uso esclusivo.

Il tutto come meglio evidenziato dall'elaborato planimetrico allegato *(cfr. Doc. Accesso)*

*c. Stato di conservazione;*

L'attuale stato di conservazione dell'appartamento risulta da ristrutturare. L'immobile nel suo complesso risulta fatiscente e quindi da ristrutturare per notevoli infiltrazioni dovute alla mancata rifinitura degli esterni. Pur ristrutturando dall'interno l'appartamento, i fenomeni infiltrativi, senza interventi più importanti sull'esterno, risulterebbero in breve tempo danneggiati e si ripresenterebbero infiltrazioni e danneggiamenti.

*d. verificare la corrispondenza tra titoli edilizi e scheda catastale;*

Non si sono reperiti elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie in sanatoria quindi non si può dichiarare la conformità/non conformità dell'immobile e/o tra i titoli edilizi e le planimetrie catastali.

*e. verificare lo stato di possesso/godimento identificazione dei soggetti occupanti e i titoli che giustificano la loro titolarità;*



Dal sopralluogo e rilievo metrico e fotografico effettuato l'appartamento risulta attualmente occupato dal proprietario esecutato con i figli, come risulta dal verbale di primo accesso allegato. (*Doc. Accesso*)

- [Proprietà 1/1]

come da pignoramento e istanza di vendita.

6. verificare presso l'**amministrazione condominiale**:

*a. spese condominiali ordinarie:*

Non risultano spese condominiali non esistendo condominio.

7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (acquisirne copia); (*cfr All. Doc. Varia*)

Non risultano dalle visure effettuate terzi occupanti.

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

*a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RRII);*

Non risultano pendenti cause relative al bene oggetto di esecuzione se non il pignoramento di cui alla presente procedura.

9. predisporre la **Relazione di Stima**:

**Relazione di Stima**

*a) Identificazione del bene:*

Il bene immobile pignorato è un:

**Appartamento situato al piano primo di un immobile di civile abitazione situato in *via Rocca d'Elci, 6, nel Comune di Ciciliano, in provincia di Roma.***

L'appartamento di 110,30 mq. è composto da una zona giorno, 2 camere da letto e due bagni e una veranda chiusa. Completano la proprietà gli spazi esterni di pertinenza ma di uso comune con le altre unità immobiliari presenti nell'immobile e non di uso esclusivo.

*b) Descrizione del bene:*

Dalle visure effettuate presso gli uffici tecnici e dal confronto fra documentazione catastale e di progetto urbanistico il regime proprietario risulta chiaro e definito e si è rilevata corrispondenza nella documentazione grafica di progetto a meno di lievi modifiche alla veranda chiusa (una apertura è stata murata) e per l'ampliamento di 36.00 mq non sanato e non sanabile (essendo in zona protetta) da demolire, al confine sud-ovest. (*cfr. Doc Accesso-Rilievo dello stato dei luoghi*)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta e tramite rilievo metrico e fotografico effettuato si è rilevata la localizzazione dell'appartamento al **piano primo dell'immobile**,



(piano terra al catasto) raggiungibile attraverso scala esterna dal livello strada. L'appartamento occupa tutta la superficie al piano del fabbricato in cui è ubicato ed ha quattro affacci esterni su spazi esterni di pertinenza del fabbricato intero.

L'unità immobiliare pignorata, posta al piano primo, confina con spazio esterno stessa proprietà e di pertinenza dell'immobile tutto, avente un'altra unità immobiliare sottostante nel piano terra (piano terra al livello strada nelle foto).

**Appartamento di 110,30 mq di S.U.L.** più spazi esterni di pertinenza del fabbricato come si evince dalla documentazione fotografica allegata, di uso comune non esclusivo. (*Doc. fotografica*)

censito al **N.C.E.U. al fg. 10 p.lla 503 sub 2**

*c) Stato di Possesso del bene:*

- (Proprietà 1/1)

*d) Formalità vincoli od oneri di natura condominiale o matrimoniale o urbanistici, paesaggistici, storico artistici;*

Non risultano vincoli o oneri di natura condominiale dichiarati dagli esecutati.

*e) Formalità vincoli od oneri che rimarranno a carico dell'acquirente anche di natura edificatoria, vincoli che andranno cancellati, pignoramenti iscrizioni ipotecarie anche successive al pignoramento, e formalità pregiudizievoli;*

Non risultano, dall'analisi della documentazione di fascicolo depositata, formalità pregiudizievoli altre rispetto alla presente procedura.

*f) Regolarità urbanistica edilizia del bene, con quantificazione dei costi di sanatoria e/o di ripristino della funzionalità del bene ove gravemente compromessa e/o demolizione della parte abusiva ecc.;*

Dalla documentazione reperita dalla sottoscritta, che si allega, l'immobile risulta realizzato senza titolo edilizio, ma sanato con concessione edilizia in sanatoria n. 30 del 19/02/1998 come da planimetria catastale allegata del 24/01/1996. (*Doc. Urbanistica - Doc Accesso - Doc. catastale*).

Risulta da demolire l'ampliamento realizzato abusivamente di 36,00 mq e da ristrutturare perché gravemente compromesso. **L'appartamento da mettere in vendita è interno ad un immobile fatiscente e da ristrutturare.** Si decide di applicare una **decurtazione al valore immobiliare del 10 %** più che detrarre gli oneri di ristrutturazione perché la ristrutturazione e gli interventi necessari al ripristino della funzionalità del bene, riguardano il fabbricato e non la singola unità immobiliare che ne subisce i danni per mancata manutenzione.

Si valutano quindi 300,00 €/mq per la demolizione dell'ampliamento di 36,00 mq  
**Oneri di demolizione ampliamento abusivo (300,00 x 36,00 mq = 10.800,00 €**



g) *Attestazione di Prestazione Energetica se presente;*

Non risulta Ape (Attestato di Prestazione energetica)

h) ***Analitica Descrizione del Bene e Valutazione estimativa:***

Si valuta un solo lotto essendo il bene pignorato un Appartamento con area esterna lastricata.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo (*Comparison Approach*) e sono stati presi ad esempio diversi comparabili nel territorio adiacente e con caratteristiche simili per posizione, orografia, superficie, stato di manutenzione, accessibilità, domanda e commerciabilità uso abitativo.

Si è quindi interrogata l'Agenzia delle Entrate sulle operazioni di compravendita effettuate a Ciciliano nel secondo semestre 2021, per estrapolare i reali valori di mercato €/mq, delle compravendite.

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** ROMA

**Comune:** CICILIANO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locali |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|---------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min           |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 650                   | 950  | L                | 2,5           |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 600                   | 900  | L                | 2             |
| Box                          | NORMALE            | 400                   | 600  | L                | 1,8           |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 700                   | 1000 | L                | 2,8           |







In **zona esterna al centro abitato non sono presenti valori**, quindi dimostra che non c'è tanta domanda e richiesta o compravendite in zona extraurbana; in zona centro abitato invece i valori emergono come sopra tabellato.

Andremo quindi a calcolare la superficie commerciale e la moltiplicheremo per il valore risultato dal confronto con gli operatori immobiliari della zona e le compravendite effettuate per immobili simili per metratura, localizzazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili.

In realtà localmente più che parlare di mq si parla di tipologia di appartamento e stato di manutenzione, perchè non esistono tanti comparabili al nostro caso di stima.

Lo **stato di conservazione dell'immobile è fatiscente**, quindi **deprezzeremo di un 10%** il valore minimo risultante dall'interrogazione OMI effettuata in rispetto ai valori di compravendita noti in Zona centrale/CENTRO ABITATO di 600 €/mq per le Abitazioni di tipo economico. Prendiamo il valore più basso non essendo via d'Elci n. 6 in centro urbano ma un po' fuori rispetto al centro abitato.

Avremo quindi un valore di partenza di:

$$600,00 \text{ €} - 10\% \text{ (per stato di conservazione unità immobiliare)} = 540,00 \text{ €/mq}$$

Come confermato dagli operatori immobiliari della zona, e l'interrogazione OMI il valore commerciale €/mq di superficie residenziale commerciale risulta di:

**540,00 €/mq**

Appartamento di 110,30 mq di S.U.L. dotato di:

$$540,00 \text{ €/mq} \times 110,30 \text{ mq} = 59.562,00 \text{ €}$$

i) Al calcolato valore economico del bene vanno poi applicate le **dovute decurtazioni**, totali o specifiche:

- |   |             |
|---|-------------|
| - Decurtazione del 10% per stato di manutenzione pessimo dell'immobile (fatiscente) | - 10 %      |
| - Regolarizzazione urbanistica e catastale del bene per difformità                  | 1.500,00 €  |
| - Decurtazione per opere di demolizione e ripristino ampliamento abusivo            | 10.800,00 € |

Avremo quindi il seguente valore di mercato:

$$59.562,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} - 10.800,00 \text{ €} = 47.262,00 \text{ €}$$

$$47.262,00 - 4.726,20 \text{ (- 10 \%)} = 42.535,80 \text{ €}$$

**Valore di mercato dell'immobile**

**42.535,80 €**



Di prassi poi viene richiesto dall'incarico in caso di esecuzione immobiliare di fornire il valore di mercato detratto di un 10% per mancanza di garanzia per vizi e quindi il valore lo dettagliamo di seguito:

**Valore di mercato detratto un 10%**

**38.282,22 €**

La presente relazione è stata inviata alle parti come previsto, via e-mail come concordato, al sig. \_\_\_\_\_ e all'avv. Matteo Rignanese [segreteria@pec.studiolegalerignanese.it](mailto:segreteria@pec.studiolegalerignanese.it)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, disponibile ad eventuali integrazioni se ritenute necessarie dal giudice, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pasquarelli Michela

Riano, li 27/04/2022

Allegati:

1. Doc. Accesso e Rilievo
2. Doc. fotografica
3. Doc. catastale
4. Doc urbanistica
5. Doc varia