

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Sezione 01, Viale Arnaldi n. 19

DO^TT. PIOVANO MARCO



PROCEDIMENTO CIVILE N° 94/2015/E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. Dott. Piovano Marco del Tribunale Ordinario di Tivoli

PARTI IN CAUSA



ATTORE

⇒ **“BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.”**
Roma (RM) – Via Altiero Spinelli n. 30
(con l'Avv. Angeloni Roberto)

CONVENUTO

⇒



SOMMARIO



1. *Premessa ;*
2. *Esame dei fascicoli processuali ;*
3. *Descrizione generale delle operazioni ;*
4. *Rappresentazione dei luoghi di causa ;*
5. *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 pignora mento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali ;*
6. *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 ;*
7. *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 ;*
8. *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;*
9. *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;*
10. *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 6.8.200 1 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ;

11. 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 ;
12. 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;
13. determini il 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.
14. 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) .



1. PREMESSA

Con verbale cartaceo del 11/05/2017, la S.V. nominava me sottoscritto Geom. Remo CHIARINELLI, con studio in Fonte Nuova, in via Lago di Bolsena n. 11 ed iscritto all'albo dei Geometri di Roma e Provincia al n. 8881, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro contro il debitore _____, invitandomi a comparire all'udienza del 04 settembre 2017 ore 9.30 per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito. In tale circostanza, mi fu chiesto di rispondere a tutti i quesiti sopra riportati.

• ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI , ACQUISIZIONE DOCUMENTI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU ha esaminato e fatto copia degli atti e documenti di causa.

- Titolo di provenienza: atto di sentenza per divisione del Tribunale di Roma in data 24/03/2005 Repertorio n. 19962/1999, dove alla sig.ra _____ e' stata attribuito l'immobile in Cave, loc. Toce .
- trascrizione pignoramento immobiliare registro generale n. 10507 registro particolare n. 7614 del 24/03/2015 a favore Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma, in virtu' di atto giudiziario del Tribunale di Tivoli del 24/02/2015 repertorio n. 1093, su immobile sito in Cave al foglio di mappa n. 4, particella n. 1207, sub 501 (ex sub 1-2);
- Creditore Intervenuto Equitalia Sevizio di Riscossione SPA per credito vantato della parte Convenuta per tasse,imposte, interessi ed accessori;
- Stato di matrimonio dell'esecutato: coniugata in separazione dei beni. (“ALL.A”)

3. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

A margine del presente paragrafo, il CTU vuole innanzitutto riferire che le operazioni peritali si sono svolte in un clima di ampia collaborazione offerta da tutte le parti in causa.

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta al quesito posto dal Giudice, previa approfondita valutazione degli atti della causa, le operazioni di accertamento tecnico hanno avuto luogo, dopo aver convocato formalmente le parti, mediante un sopralluogo e piu' precisamente:

- 1 sopralluogo effettuato alla presenza del Dott. Isidoro Capobianchi in qualità di Custode Giudiziario nominato, in data 15/01/2018. Nell'occasione è stato possibile accedere all'immobile pignorato alla presenza della sig.ra _____ .

Dopo aver dato lettura del quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si è proceduto in accordo con i presenti, ad effettuare tutte le dovute misurazioni e foto del lotto esecutato. (“ALL. B”)

4. RAPPRESENTAZIONE DEI LUOGHI DI CAUSA,DIFFORMITA.

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di una serie di edifici ad uso civile abitazione.

Il manufatto pignorato progettualmente insiste su due livelli di cui:

- piano seminterrato (area di parcheggio) a cortile con accesso dalla via Toce;
- piano terra adibito ad abitazione, con soggiorno pranzo, bagno, cucina, letto, giardino-cortile e nell'area circostante su due lati.

La struttura di fabbrica è in cls e tamponatura in blocchi di laterizio, con solaio in laterocemento per tutti i livelli, la copertura a legno, il tetto è a due falde e coperto con tegole.

Il manufatto pignorato, di proprietà dell'esecutata, consiste in un appartamento al piano terra rialzato e un garage al piano seminterrato con cortile.

All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava esternamente ed internamente in condizioni medie, funzionante e completamente arredato ed utilizzato come abitazione.

Esternamente la corte ed il giardino risultano a servizio dell'abitazione, in uno stato non curato.

Si evidenziano le seguenti difformità nella descrizione del bene pignorato tra le planimetrie catastali - autorizzazioni Comunali e lo stato di fatto (in allegato) :

piano seminterrato adibito a locale garage/cantina e cortile con accesso dalla strada via Toce;

- sul lato Sud-Ovest non è stata realizzata la seconda entrata con serranda e realizzazione della scala di accesso al piano sovrastante non conforme;
- sul lato Sud-Est è stata realizzata una finestra alta ed un locale caldaia;
- sul lato Nord-Est è stata realizzata una finestra alta.

piano terra rialzato adibito ad abitazione, con salone-pranzo, ripostiglio, w.c.,cucina, camera, disimpegno, camera con w.c. e balcone, giardino retrostante;

- sul lato Nord-Est sono state realizzate due finestre con affaccio sul giardino;
- sul lato Sud-Est non è stata realizzata una finestra nel salone;
- sul lato Sud-Ovest è stata realizzata la finestra nel w.c. e le finestre delle due camere sono spostate rispetto alla Licenza originaria. (“ ALL. C”)

Si evidenziano le seguenti difformità nella descrizione del bene pignorato tra le planimetrie catastali e

lo stato di fatto (in allegato) :

piano seminterrato adibito a locale garage e cortile con accesso dalla strada via Toce;
catastalmente risulta piano terra con un ampliamento di due ambienti sulla parte retrostante inesistenti, come inesistente è la scala interna che collega i due piani. Sulla parte davanti sono riportate due porte e un tramezzo interno inesistente.

piano terra rialzato adibito ad abitazione, con salone-pranzo, ripostiglio, w.c., cucina, camera, disimpegno, camera con w.c. e balcone, giardino retrostante;
scala interna collegante con il piano sottostante inesistente.

5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

In base alle informazioni assunte presso il Comune di Cave ed avendo ottenuto il certificato di destinazione urbanistica il terreno distinto in catasto al Foglio 4 part. 1207, ricade nella seguente zona:

Piano Regolatore Vigente - Zona B di Completamento;

Piano Urbanistico Generale Comunale (P.U.G.C. adottato il 16.12.2016) :Citta' Consolidata,

Tessuto "T3"

Norme tecniche di P.R.G. Vigente

ARTICOLO 11- Zona B - Completamento, conservazione dei volumi e risanamento

La zona B, riguarda le aree edificate in tutto od in parte e che non presentano le caratteristiche ambientali riscontrabili nella zona A.

In tale zona il Piano Regolatore Generale, si applica mediante intervento diretto ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni.

La destinazione della zona B è quella residenziale; sono altresì consentite attività artigianali non nocive a servizio delle residenze, studi professionali ed esercizi commerciali, compresi quelli di vicinato al dettaglio nel rispetto di tutte le norme edilizie, urbanistiche, annonarie, igienico-sanitarie e di Polizia Locale nella misura massima pari al 20% della volumetria utile complessiva ammissibile dell'unità immobiliare. E' consentito l'insediamento di attività di vendita all'ingrosso di cui all'articolo 6 del Collegato n° 1 nel limite massimo di superficie di 500 mq.

Nella zona B, la nuova edificazione da eseguire anche sui lotti di risulta da demolizioni, è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria	1,50 mc/mq
Altezza massima degli edifici	12,00 m

Numero massimo dei piani	4
Distacco min. dai confini e dalle strade private	5,00 m
Distacco min. dalle strade pubbliche	Art. 8 p. 2 delle presenti norme
Distacco minimo tra pareti di edifici antistanti	10,00 m
Distacco effettivo tra pareti di edifici antistanti	Altezza dell'edificio più alto
Parcheggi privati	1mq per ogni 10 mc

Nel caso in cui gli edifici preesistenti furono costruiti ad una distanza minore, di quella precedentemente indicata per le strade pubbliche, il distacco dei nuovi edifici può essere uniformato all'allineamento prevalente. Nel caso di demolizioni e ricostruzioni di edifici facenti parte di complessi a schiera, i nuovi edifici devono essere uniformati, per quanto riguardante l'altezza, a quella minore degli edifici confinanti e per quanto riguarda l'allineamento a quello prevalente. (“ ALL. D”)

Il terreno ed il fabbricato oggetto di causa sono distinto all’Agenzia delle Entrate del Comune di Cave al foglio di mappa n. 4 part. 1207 , con il sub. 501 si evidenzia l’abitazione.

L’unità immobiliare sub 501 confina:

- Sul lato Nord Est : a confine con part. 1208 (trattasi di edificio non executato);
- Sul lato Sud - Ovest : a confine con part. 1206 (trattasi di edificio non executato);
- Sul lato Sud - Est : con strada Comunale denominata via Toce;
- Sul lato Nord - Ovest : a confine con la part. 1763 (trattasi di edificio non executato);

Tutti i confini del lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri perimetrali in blocchi di tufo che lo separano dalle proprietà adiacenti.

Dalle sovrapposizioni effettuate non si evidenziano difformità. (“ ALL. E”)

6. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo (15/01/2018) l’immobile risultava occupato dalla proprietaria . Alla data del pignoramento 24/03/2015 non risultano contratti registrati.

7.8.9. FORMALITA', VINCOLI, ONERI e CONFORMITA' URBANISTICA

Non ci sono spese ordinarie annue di gestione dell’immobile , spese straordinarie di gestione immobile già deliberate non ancora scadute al momento della perizia o spese condominiali.

Non ci sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli o atti di asservimento urbanistico

destinati a rimanere a carico dell'acquirente.

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o di vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico : Paesaggio degli insediamenti urbani. Art. 27. (“ ALL. F”)

- Pignoramento: trascrizione pignoramento immobiliare registro generale n. 10507 registro particolare n. 7614 del 24/03/2015 a favore Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Tivoli del 24/02/2015 repertorio n. 1093, su immobile sito in Cave al foglio di mappa n. 4, particella n. 1207, sub1.

Conformità urbanistica

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il C.T.U. dichiara che l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizia e non è conforme catastalmente (come già mensionato al punto 4).

Dai progetti a disposizione con parere favorevole della Commissione Edilizia del 23/07/1968 e per ultimo avendo acquisito il certificato di Agibilità n. 128/68 rilasciato dal Comune di Cave in data 12/03/1970, (“ All. H ”) esistono diverse difformità (schematizzate nell' All. C) :

10. OPERE ABUSIVE

Queste opere possono essere sanate ai sensi dell'Art. 36 comma 1 e 2 del D.P.R. N. 380/2001 in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per quanto attiene le difformità esterne riguardanti l'accesso carrabile, la scala esterna, realizzazione di un locale caldaia in aderenza al locale garage , variazioni di murature interne , modifica delle facciate esterne è possibile presentare una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 comma 1 e 2 del D.P.R. N. 380/2001.

Regolarizzazioni mediante:

- redazione SCIA in sanatoria per le difformità interne ed esterne ,variazione catastale e oneri Comunali e catastali: € 7.000,00

Oneri e pratiche Totali: **€ 7.000,00**



11. LIVELLO, USO CIVICO, AFFRANCAZIONE



Sul lotto oggetto di perizia non c'è livello, uso civico alla data della perizia.

12. SPESE GESTIONE, MANUTENZIONE, STRAORDINARIE, CONDOMINIALI

Non ci sono ulteriori spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, spese straordinarie già deliberate o spese condominiali scadute alla data della perizia.



13. 14. SUPERFICIE IMMOBILE, VALORE DI MERCATO, ELIMINAZIONE OPERE ABUSIVE

Tabella delle Superfici Abitabili

Piano S1

Destinazioni	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage	Sup. reale	mq. 35,90	1,00	35,90
Loc. caldaia	Sup. reale	mq. 6,20	1,00	6,20
Cortile	Sup. reale	mq. 84,35	1,00	84,35

Piano Terra

Destinazioni	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Salone/pranzo/a.c.	Sup. reale	mq. 37,00	1,00	37,00
w.c.	Sup. reale	mq. 2,90	1,00	2,90
w.c.	Sup. reale	mq. 3,90	1,00	3,90
camera	Sup. reale	mq. 14,40	1,00	14,40
camera	Sup. reale	mq. 13,70	1,00	13,70
Disimpegno	Sup. reale	mq. 1,55	1,00	1,55
Balcone	Sup. reale	mq. 12,30	1,00	12,30

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in riferimento alla data della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno (vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione) adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La località del Comune di Cave dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva è una zona di semicentro, poco lontana dal centro, ove sono presenti numerosi servizi. Complessivamente l'edificio si trova in condizioni sufficienti. La zona gode di una gradevole posizione. Lo stato di manutenzione è buono.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto. A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio - Periodo: 2° Semestre 2017

Provincia: Roma, Comune: Cave che, relativamente alla Tipologia/ Abitazioni civili , propone prezzi di mercato compresi tra € 950,00/mq ed € 1200,00/mq di superficie lorda. (“ ALL. I”)

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia a livello nazionale che locale, il sottoscritto ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari € 1000,00 di superficie commerciale lorda.

La superficie è stata calcolata attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, e per gli accessori un valore da 10% al 25%.

Valutazione corpi:

Appartamento per civile abitazione e locale garage.

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Urbanisticamente la superficie lorda è misurata sul perimetro esterno delle murature pertanto alla superficie utile abitabile vanno sommati i mq di muratura che competono all'immobile.

Area delle murature che competono all'immobile • 12,66 mq. Piano S1 +18,94 mq. piano Terra

Piano S1

Destinazioni	Sup.equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
garage	mq. 35,90	1000,00*25% (250)	8.975,00
loc. caldaia	mq. 6,20	1000,00*25% (250)	1.550,00
cortile	mq. 84,35	1000,00*10% (100)	8.435,00
murature	mq. 12,66	1000,00	12.660,00
Tot.			31.620,00

Piano Terra

Destinazioni	Sup. equivalente	Valore unitario/mq	Valore complessivo €
Salone/pranzo/a.c.	mq. 37,00	1000,00	37.000,00
w.c	mq. 2,90	1000,00	2.900,00
w.c.	mq. 3,90	1000,00	3.900,00
camera	mq. 14,40	1000,00	14.440,00
camera	mq. 13,70	1000,00	13.700,00
disimpegno	mq. 1,55	1000,00	1.550,00
balcone	mq. 12,30	1000,00*10% (100)	1.230,00
murature	mq. 18,94	1000,00	18.940,00

Tot. 93.660,00

Valore complessivo intero

Tot. 125.280,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Geom. Remo CHIARINELLI
Via Lago di Bolsena n. 11 – 00013 – Fonte Nuova (RM)
Tel. 06-90532233 – Fax 06-90533013 – cell. 338-3665090
Mail. geom.rechiarinelli@fiscali.it – Pec remo.chiarinelli@geopec.it

Riduzione del valore di mercato del 10% per assenza della garanzia per vizi € 12.528,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale

€ 7.000,00


Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni

(125.280,00- 12.528,00- € 7.000,00) € 105.752,00



Con osservanza Il

C.T.U.

Geom. Remo Chiarinelli

Allegati:

- "A" – Certificato di matrimonio;
- "B" – Grafici e doc. fotografica;
- "C" – Elaborato difformità;
- "D" – Norme tecniche di attuazione;
- "E" – Sovrapposizione mappe;
- "F" – Tavole vincoli P.T.P.R.;
- "G" – Trascrizioni ed annotazioni dell'ispezione ipotecaria della Pubblicità immobiliare di Roma 2;
- "H" – Titoli Edilizi;
- "I" – Quotazioni banca dati immobiliari;
- Copia delle notifiche.









Geom. Remo CHIARINELLI
Via Lago di Bolsena n. 11 – 00013 – Fonte Nuova (RM)
Tel. 06-90532233 – Fax: 06-90533013 – cell. 338-3665090
Mail. geom.r Chiarinelli@tiscali.it – Pec remo.chiarinelli@geopec.it

