

oggetto

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Giudice: Dott.ssa Coccoli Francesca
R.G.E.I. n° 1/2021

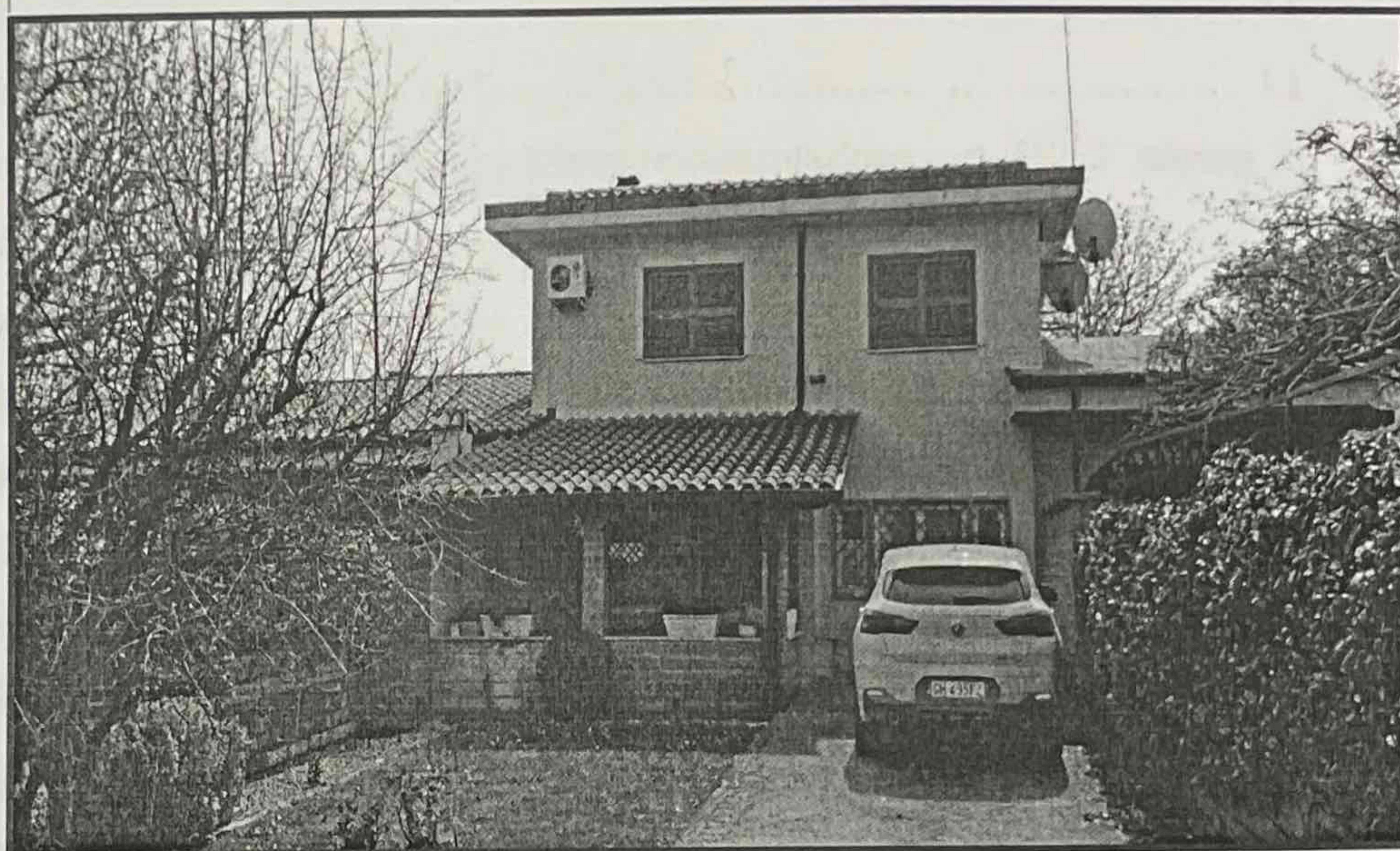
[REDACTED]

Esecutante

CONTRO

[REDACTED]

Esecutato



Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI

studio in Tivoli, Via Tiburto n. 60, 00019 Tivoli (Rm)

committente

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Viale Amaldi n. 19 – 00019 TIVOLI (Rm)

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott.ssa Coccoli Francesca

R.G.E.I. n° 1/2021

[REDACTED] Esecutante

CONTRO

[REDACTED] Esecutato

INDICE

1	PREMESSA	2
2	OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE	7
3	OPERAZIONI PERITALI	9
3.1	Esame documentazione	9
3.2	Operazioni in sopralluogo	10
4	RISPOSTA AI QUESITI	11
4.1	Risposta al quesito n° 1	11
4.2	Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)	11
4.3	Risposta al quesito n° 3	13
4.4	Risposta al quesito n° 4	14
4.5	Risposta al quesito n° 5	14
4.6	Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente)	16
4.7	Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti)	16
4.8	Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale)	16
4.9	Risposta al quesito n° 9 (valutazione abitazione e terreno)	16
	ALLEGATI	23

1 PREMessa

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tivoli, dott.ssa Francesca Coccoli, con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C., del 21.11.2021, per la stima degli immobili di cui alla procedura emarginata, nominava, quale Esperto, il sottoscritto Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI, nato a Tivoli (Rm) l'11.10.1979, C.F.: FGLGLC79R11L182QI, con Studio Tecnico in Tivoli, Via Tiburto n. 60, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 39484 – Sezione A e, quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore, l'Avv.ssa Mariarita Pezone.

Tale incarico veniva accettato, dallo scrivente tecnico, previo giuramento telematico.

Nel citato Decreto di fissazione di udienza ex art. 569/600 C.P.C. E, del 21.11.2021, venivano formulati, al sottoscritto estimatore, i quesiti meglio specificati nel suddetto provvedimento che, di seguito, integralmente si trascrivono:

1. *provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);*
2. *esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

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

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:
 - a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;
 - b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;
- 3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
 - a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
 - f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
- 4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, usi civici, ecc.
- 5. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:
 - a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. accertare lo stato di conservazione;
 - d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
 - f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) assieme al custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma necessaria, e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 c.p.c. in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

6. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
7. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
8. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
 - a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;
9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
 - a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - b. sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;
 - c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure “occupato da terzi” con titolo o senza titolo
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d. *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- e. *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*
- f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
 - *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
 - *potenzialità edificatorie del bene*
 - *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*
- g. *attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia.*
- h. *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
 - *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
 - *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
 - *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;*
 - i. *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
 - l. *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*
10. *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;*
11. *depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*
12. *entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*
13. *nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;*

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

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

Pertanto con la presente relazione il sottoscritto intende dare conto delle operazioni effettuate e delle risultanze delle medesime, al fine di rispondere ai quesiti proposti.

2 OGGETTO DELLA VERIFICAZIONE

Si riepiloga qui di seguito la vicenda, al solo fine di inquadrare sinteticamente le problematiche coinvolte nel ricorso.

La società [redacted] con sede in Modena Via S. Carlo n. 16, C.F. [redacted] gruppo [redacted], in persona del Direttore Generale Dottor Sibilla Giuseppe, giusta procura speciale del Notaio Dott. Franco Soli del 20 giugno 2017, rep. 46080/14051, agisce in nome e per conto di [redacted] (già Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop.), con sede in Modena, alla Via San Carlo n. 8/20, Cod. Fisc. e n.ro registro imprese di Modena 01153230360, n.ro REA Modena 222528, P.IVA gruppo BPER 03830780361 (quale incorporante di Unipol Banca s.p.a. giusto atto di fusione del 15 novembre 2019 a rogito Notaio Franco Soli di Modena, rep. 47864, racc. 14514, registrato a Modena il 19.11.2019 al nr. 13783 serie 1T), in persona del legale rappresentante p.t., giusta procura speciale del Notaio Dott. Franco Soli del 19 gennaio 2017, Rep. 45659/13967, rappresentata e difesa, nel presente procedimento, dall'Avv. Carlo Bellandi del Foro di Macerata (BLLCRL66P05C770W), giusta procura in calce redatta su foglio separato unito al presente atto di cui costituisce parte integrante, e con questi elettivamente domiciliata ai fini del presente atto in Tivoli, Viale Trieste n. 24, presso l'Avv. Francesca Puzzilli.

- La società Unipol Banca S.p.A. stipulava contratto di Mutuo Fondiario (artt. 38 e ss. D.Lgv. n. 385/1993) concluso in data 11.04.2006, a ministero Notaio Dott. Paolo Coppi di Roma – di cui al n. 119612 Rep., Fasc. n. 17919, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.04.2006 al n. 8480 Serie 1T e munito di formula esecutiva in data 02.05.2006 – con la parte mutuataria sig. [redacted] e residente in [redacted]. Il mutuo ipotecario in questione, corrispondente al rapporto n. 06.190.6086031, veniva erogato dalla Banca precettante per la somma di [redacted] (euro [redacted]), rimborsabile in anni 25 mediante il pagamento di n. 300 rate mensili posticipate di ammortamento, il cui pagamento veniva garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 20.04.2006 al n. 7028 Reg. Gen. e n. 24347 Reg. Part. della Conservatoria RR.II. di Roma2, sino alla concorrenza della somma di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) ed a garanzia della somma capitale erogata già evidenziata.
- La società Unipol Banca S.p.A., stante l'inadempimento rispetto agli impegni contrattualmente assunti dal sig. [redacted] con raccomandata del 21.06.2017, provvedeva a comunicare la decadenza dal beneficio del termine del menzionato mutuo ipotecario, diffidando il debitore al pagamento di quanto dovuto.
- Il sig. [redacted] rimaneva inadempiente, per cui, per il recupero del credito vantato in relazione al citato rapporto di mutuo e per l'ipotesi di mancato pagamento dello stesso nei termini di cui al presente precetto, la società Unipol Banca S.p.A. agiva, forzosamente ed in via immediata con il titolo esecutivo già descritto – Mutuo Fondiario Ipotecario (artt. 38 e ss. D.Lgv. n. 385/1993) stipulato in data 11.04.2006 a ministero

ed occorrendo, sino al saldo effettivo ed integrale, in virtù di atto di precetto notificato ex art. 140 Cpc in data 08.09.2020.

3 OPERAZIONI PERITALI

3.1 Esame documentazione

Il sottoscritto, al fine di ottemperare a quanto richiesto dal Tribunale di Tivoli, ha preso visione della documentazione descritta di seguito.

- **atti processuali:**

- Atto di precetto notificato, ex art. 140 Cpc, in data 08.09.2020, all'esecutato sig. [REDACTED] e residente in [REDACTED] con il quale la società BPER Credit Management SCpA, per conto della società BPER BANCA S.p.A., ha intimato il pagamento della complessiva somma di € [REDACTED] oltre agli interessi al tasso minimo contrattuale del 2,5% + 3% di spread di mora (salvo rispetto soglia usura) maturati e maturandi dal 13.12.2017 (data di passaggio a sofferenza del rapporto) ed oltre alle ulteriori spese di giustizia, successive ed occorrendo, sino al saldo effettivo ed integrale.
- Atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli in data 20.04.2021, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di ROMA 2, in data 10.02.2021, al n. 4442 Reg. part. e n. 6339 Reg. gen., la società BPER Credit Management SCpA, per conto della società BPER BANCA S.p.A., in qualità di creditore procedente, richiede al Tribunale di Tivoli l'espropriazione forzata del diritto di piena proprietà del sig. [REDACTED] e residente [REDACTED] per la soddisfazione del credito di complessivi [REDACTED] oltre agli interessi al tasso minimo contrattuale del 2,5% + 3% di spread di mora (salvo rispetto soglia usura) maturati e maturandi dal 13.12.2017 (data di passaggio a sofferenza del rapporto) ed oltre alle ulteriori spese di giustizia, successive ed occorrendo, sino al saldo effettivo ed integrale.

- **Beni immobili pignorati:**

- Abitazione in villino, al Foglio n. 19, P.lle: 1432, sub. 2 e 1434, sub. 3 graffate, cat.: A/7, classe: 3, vani: 8, superficie catastale: mq 77, piano: T-1, Via Bel Poggio n. 57;
- Terreno, al Foglio n. 19, P.la: 2084, qualità: vigneto, classe: 2, Are: 7 Centiare: 88 (mq 788), Via Bel Poggio.
- Certificato Notarile (**vedi allegato 2**) presentato alla cancelleria del Tribunale di Tivoli, redatto in data 08 marzo 2021 dal Dott. Marcello Porfiri, Notaio in Cesena, con studio in Via Albertini, 12, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini.
- **documentazione ipo-catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma (vedi allegato 3);**
- **fotografie eseguite nel corso del sopralluogo avvenuto in data 29.03.2022 (vedi allegato 5).**

3.2 Operazioni in sopralluogo

Il giorno 29.03.2022, il sottoscritto *Esperto Estimatore*, in presenza dell'Avv.ssa Mariarita Pezone, in qualità di custode giudiziario, si è recato presso il compendio pignorato, sito in San Cesareo, Via Bel Poggio n. 57, distinto al catasto urbano, del suddetto Comune, al foglio 19, particelle 1432, sub. 2 e 1434, sub. 3 graffate, cat. A/7 (abitazione in villino) e terreno, sito in Via Bel Poggio, distinto al catasto terreni, del suddetto Comune, al foglio 19, particella 2084, qualità vigneto, di mq. 788, oggetto del ricorso, per le operazioni di sopralluogo necessarie e propedeutiche all'espletamento di quanto richiesto dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Tivoli, dott.ssa Francesca Coccoli, nell'Ordinanza in premessa.

Alle operazioni di sopralluogo sono presenti anche il sig. [REDACTED]

Per quanto concerne le verifiche tecniche, eseguite dal sottoscritto CTU, al fine di reperire ogni elemento tecnico utile sia alla verifica urbanistico - catastale sia alla stima del cespite in esame, si rappresenta che è stata appurata la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali agli atti informatizzati del N.C.E.U. del Comune di San Cesareo, effettuate misurazioni metriche con distanziometro laser dell'unità immobiliare in accertamento e scattato numerose fotografie, riportando quelle più significative ai fini della perizia nell'allegato 5.

Dalla verifica eseguita, l'abitazione, internamente, presenta difformità in termini di distribuzione degli spazi interni ed esternamente in relazione alla presenza di due tettoie realizzate in assenza di autorizzazione comunale, di cui una, prospiciente l'accesso della cucina, di mq. 14,80 (ml 4,00 x ml 3,70) sanabile ai sensi dell'art. 36-37 del D.P.R. 380/2001 e, pertanto, da considerare nello sviluppo della consistenza commerciale da porre a base dei conteggi estimali, la seconda, posizionata nell'area cortilizia d'uso esclusivo, a ridosso dell'accesso al compendio dal civico 57 di Via Bel Poggio, di mq 24,90 (ml 4,70 x ml 5,30) destinata a copertura posto auto, non sanabile in quanto non rispetta i distacchi minimi e, pertanto, da demolire. Nel suo insieme, lo stato di manutenzione dell'abitazione è da considerarsi normale, in quanto, le rifiniture e gli impianti tecnologici, sono dell'epoca della costruzione.

L'abitazione, risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di San Cesareo (RM), Via Bel Poggio n. 57, piani T-1, senza interno, foglio 19, particelle 1432, sub. 2 e 1434, sub. 3 graffate, cat. A/7 (abitazioni in villini), classe 3, vani 8, superficie catastale mq 77 (rilevati dallo scrivente CTU, in considerazione dell'inserimento della tettoia sanabile, in linea con il DPR 138/98, in **mq 81,80**), rendita € 846,99. Lo scrivente CTU ha poi visionato il terreno oggetto di esproprio, fuso con la restante area cortilizia, dislocata nella parte posteriore dell'unità abitativa anch'essa oggetto di esproprio, formando, nel suo insieme, un'unica area a giardino di pertinenza della suddetta abitazione. Anche se catastalmente il terreno è classificato come agricolo (vigneto), tenuto conto che trattasi di lotto intercluso, con unico accesso dall'abitazione oggetto di esproprio, destinato ad ampliamento di un'area a giardino già presente e di pertinenza esclusiva della citata abitazione, lo scrivente CTU, ritiene di considerare, ai fini valutativi, il terreno in esame, alla stregua di un'area cortilizia d'uso esclusivo di un'abitazione.

Il terreno, risulta censito nel N.C.T. del Comune di San Cesareo (RM), Via Bel Poggio, al foglio 19, particella 2084, qualità vigneto, classe 2, Are 7 Centiare 88 (mq 788), reddito dominicale € 9,36 e reddito agrario € 7,53.

Nel corso del sopralluogo, il sig. [REDACTED] spontaneamente dichiara che, nell'immobile, non vi è alcuna locazione in essere e non è presente alcun condominio.

Alle ore 11:55 si sono concluse le operazioni peritali.

Delle operazioni effettuate è stato redatto un verbale che, firmato dalle parti, costituisce **l'allegato 4.**

4 RISPOSTA AI QUESITI

4.1 Risposta al quesito n° 1

Incarico evaso.

4.2 Risposta al quesito n° 2 (Verifica completezza documentazione - art. 567, 2° comma c.p.c.)

- a) Presa visione della documentazione prodotta e in atti (atto di pignoramento, relazione notarile) questa appare completa.
- b) I dati dell'immobile oggetto di esproprio e riportati nell'atto di pignoramento, sono, di massima, conformi a quanto rilevato presso gli archivi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e del Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Roma.
- c)-d)-e) E' stata acquisita presso gli archivi del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e del Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Roma, in Via Raffaele Costi nn. 58/60, la documentazione per visura storico - ventennale relativa alla situazione ipotecaria e catastale dell'immobile oggetto di rilievo e, al Catasto Edilizio Urbano, l'ultimo stadio delle planimetrie catastali del cespite attualmente in banca dati.

Catastalmente l'unità immobiliare urbana, oggetto di esecuzione, risulta censita sia al N.C.E.U. sia al N.C.T. del Comune di San Cesareo, con i dati censuari di seguito riportati.

- foglio: 19 mappali: 1432, sub. 2 e 1434, sub. 3 graffate ubicazione: Via Bel Poggio n. 57, piano catastale: T-1, interno: - cat.: A/7 (abitazioni in villini), classe: 3, vani: 8, superficie catastale: mq 77, rendita € 846,99.
- foglio: 19 mappale: 2084, qualità: vigneto, classe: 2, Are: 7 Centiare: 88 (mq 788), reddito dominicale: € 9,36, reddito agrario: € 7,53.

Attualmente le unità immobiliari sono catastalmente in carico a:

- [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted]
Proprietà per 1/1.

La proprietà dei beni oggetto dell'esecuzione, come sopra indicato, è in **piena, esclusiva ed assoluta proprietà** del sig. [redacted] nato a [redacted] [redacted] residente in [redacted] debitore esecutato.

Come richiesto nel punto e dei quesiti formulati nel provvedimento del 21.11.2021, per quanto è stato accertato, la piena proprietà degli immobili è pervenuta, all'esecutato, in forza degli atti di compravendita descritti di seguito.

- Atto di compravendita **a favore** del sig. [redacted] nato a [redacted] [redacted] redatto in data 11.04.2006 dal dott. Paolo Coppi, Notaio in Roma, con studio in Via Flaminia n. 79, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, rep. n. 119611 e racc. n. 17918, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 20.04.2006, al n. 13450 Reg. part. e n. 24346 Reg. gen., contro il sig. [redacted], [redacted] codice fiscale [redacted]

Pertanto è legittimata la piena proprietà dell'esecutato.

Comunque il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

f) Per quanto concerne la continuità delle trascrizioni nel ventennio, si rappresenta che a carico degli immobili oggetto dell'esecuzione, a far stato dal ventennio alla data della presente relazione, non esistono, **attualmente in carico**, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostantive o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi onere reale o peso, da censi, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione di quelle che verranno appresso indicate e rilevate nella "CERTIFICAZIONE NOTARILE ex art. 567 c.p.c.", redatta, in data 08 marzo 2021 dal Dott. Marcello Porfiri, Notaio in Cesena, con studio in Via Albertini, 12, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini:

- **Atto di pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli in data 20.04.2021, debitamente trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Roma, Servizio Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di ROMA 2, in data 10.02.2021, al n. 4442 Reg. part. e n. 6339 Reg. gen., la società BPER Credit Management SCpA, per conto della società BPER BANCA S.p.A., in qualità di creditore procedente, richiede al Tribunale di Tivoli l'espropriazione forzata del diritto di piena proprietà del [redacted] nato a [redacted] e residente in [redacted] per la soddisfazione del credito di complessivi [redacted] oltre agli interessi al tasso minimo contrattuale del 2,5% + 3% di spread di mora (salvo rispetto soglia usura) maturati e maturandi dal 13.12.2017 (data di passaggio a sofferenza del rapporto) ed oltre alle ulteriori spese di giustizia, successive ed occorrente, sino al saldo effettivo ed integrale.

Beni immobili pignorati:

- Abitazione in villino, al Foglio n. 19, P.lle: 1432, sub. 2 e 1434, sub. 3 graffate, cat.: A/7, classe: 3, vani: 8, superficie catastale: mq 77, piano: T-1, Via Bel Poggio n. 57;
- Terreno, al Foglio n. 19, P.la: 2084, qualità: vigneto, classe: 2, Are: 7 Centiare: 88 (mq 788), Via Bel Poggio.
- **ISCRIZIONE CONTRO:** la società Unipol Banca S.p.A. stipulava contratto di Mutuo Fondiario (artt. 38 e ss. D.Lgv. n. 385/1993) concluso in data 11.04.2006, a ministero Notaio Dott. Paolo Coppi di Roma – di cui al n. 119612 Rep., Fasc. n. 17919, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.04.2006 al n. 8480 Serie 1T e munito di formula esecutiva in data 02.05.2006 – con la parte mutuataria sig. [redacted] e residente in [redacted]

Il mutuo ipotecario in questione, corrispondente al rapporto n. 06.190.6086031, veniva erogato dalla Banca precettante per la somma di € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00), rimborsabile in anni 25 mediante il pagamento di n. 300 rate mensili posticipate di ammortamento, il cui pagamento veniva garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 20.04.2006 al n. 7028 Reg. Gen. e n. 24347 Reg. Part. della Conservatoria RR.II. di Roma2, sino alla concorrenza della somma di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) ed a garanzia della somma capitale erogata già evidenziata.

- **ISCRIZIONE CONTRO:** in data 03 novembre 2016, al registro generale n. 50143 e al registro particolare n. 8615 della Conservatoria RR.II. di Roma2, ruolo del 07.11.2016, numero di repertorio 7219/9716, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Codice fiscale 13756881002, con sede in Roma - ipoteca conc.amministrativa/riscossione – del montante ipotecario di € 330.992,18 (sorte capitale € 165.496,09), contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, gravante sugli immobili:
 - Abitazione in villino, al Foglio n. 19, P.lle: 1432, sub. 2 e 1434, sub. 3 graffate, cat.: A/7, classe: 3, vani: 8, superficie catastale: mq 77, piano: T-1, Via Bel Poggio n. 57;
 - Terreno, al Foglio n. 19, P.la: 2084, qualità: vigneto, classe: 2, Are: 7 Centiare: 88 (mq 788), Via Bel Poggio.

- **ISCRIZIONE CONTRO:** in data 08 novembre 2016, al registro generale n. 50944 e al registro particolare n. 8811 della Conservatoria RR.II. di Roma2, ruolo del 07.11.2016, numero di repertorio 7219/9716, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Codice fiscale 13756881002, con sede in Roma - ipoteca conc.amministrativa/riscossione – del montante ipotecario di € 120.469,66 (sorte capitale € 60.234,83), contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, gravante sugli immobili:
 - Abitazione in villino, al Foglio n. 19, P.lle: 1432, sub. 2 e 1434, sub. 3 graffate, cat.: A/7, classe: 3, vani: 8, superficie catastale: mq 77, piano: T-1, Via Bel Poggio n. 57;
 - Terreno, al Foglio n. 19, P.la: 2084, qualità: vigneto, classe: 2, Are: 7 Centiare: 88 (mq 788), Via Bel Poggio.

- **ISCRIZIONE CONTRO:** in data 28 ottobre 2019, al registro generale n. 52753 e al registro particolare n. 9455 della Conservatoria RR.II. di Roma2, ruolo del 24.10.2019, numero di repertorio 16591/9719, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Codice fiscale 13756881002, con sede in Roma - ipoteca conc.amministrativa/riscossione – del montante ipotecario di € 763.664,00 (sorte capitale € 381.832,00), contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, gravante sugli immobili:
 - Abitazione in villino, al Foglio n. 19, P.lle: 1432, sub. 2 e 1434, sub. 3 graffate, cat.: A/7, classe: 3, vani: 8, superficie catastale: mq 77, piano: T-1, Via Bel Poggio n. 57;
 - Terreno, al Foglio n. 19, P.la: 2084, qualità: vigneto, classe: 2, Are: 7 Centiare: 88 (mq 788), Via Bel Poggio.

4.3 Risposta al quesito n° 3

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagnano di San Cesareo si è accertato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in esame, è stato edificato in totale assenza di licenza edilizia e per esso è stata rilasciata dal Comune di San Cesareo, in data 13 ottobre 1999, concessione edilizia in sanatoria n. 112 (pratica n. 445), dichiarato abitabile con autorizzazione rilasciata dal Comune di San Cesareo in data 8 settembre 2000 (pratica n. 130).

L'abitazione, rispetto la planimetria catastale, presenta difformità sia in termini di distribuzione degli spazi interni sia esternamente in relazione alla presenza di due tettoie realizzate in assenza di autorizzazione comunale di cui una, prospiciente l'accesso della cucina, di mq. 14,80 (ml 4,00 x ml 3,70) sanabile ai sensi dell'art. 36-37 del D.P.R. 380/2001 e, pertanto, da considerare nello sviluppo della consistenza commerciale da porre a base dei conteggi estimali, la seconda, posizionata nell'area cortilizia d'uso esclusivo, a ridosso dell'accesso al compendio dal civico 57 di Via Bel Poggio, di mq 24,90 (ml 4,70 x ml 5,30) destinata a copertura posto auto, non sanabile in quanto non rispetta i distacchi minimi e, pertanto, da demolire.

4.4 Risposta al quesito n° 4

Acceduto presso l'ufficio tecnico del Comune di San Cesareo, si è accertato che i cespiti in esame (abitazione e terreno), non ricadono in area sottoposta ad alcun vincolo (paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004) tanto meno a diritti demaniali e/o usi civici.

Gli immobili di che trattasi sono a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica del terreno ove essi ricadono, di conseguenza non si è reso necessario richiedere o effettuare, accertamenti al riguardo.

4.5 Risposta al quesito n° 5

A seguito dell'accesso del 29.03.2022, salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo 3.2 (operazioni in sopralluogo), si è riscontrato il seguente stato dei luoghi.

L'abitazione, oggetto di causa, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa catastale, è porzione di un villino trifamiliare, ubicato nel territorio comunale di San Cesareo, con accesso principale dal civico 57 di Via Bel Poggio.

San Cesareo è situata alle pendici nord-orientali dei Colli Albani, a 315 metri di altezza sul livello del mare e dista 29 km da Roma, lungo il percorso della via Casilina. Per la sua posizione geografica è da sempre un importante crocevia della zona sud-orientale della Campagna Romana, ed oggi punto nodale della rete autostradale nazionale.

È uno dei comuni più giovani d'Italia, istituito con Legge Regionale n. 32 del 23 marzo 1990, e sorge in un territorio ricco di storia e di presenze archeologiche. Infatti siamo qui nell'antico agro Labicano, tra le città di Tusculum e Praeneste, famoso per la ricchezza delle messi, per i vini pregiati ed i prodotti ortofrutticoli, coltivati sui fertili terreni del Vulcano Laziale.

La Via Bel Poggio, ove è ubicato il villino trifamiliare dove sono dislocate le u.i.u. in valutazione, si trova in un'ottima zona strategica, in quanto presenta la comodità della prossimità con la Via Casilina e il casello autostradale di San Cesareo e la tranquillità offerta dalla strada privata che termina poco dopo il villino in esame. A pochi minuti di macchina si raggiunge il centro commerciale La Noce e il centro del paese.

Nello specifico i beni immobili, oggetto di valutazione, fanno parte di un più ampio villino trifamiliare di civile abitazione (**vedi allegato 5 foto 1**), caratterizzato da una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura intonacate e tinteggiate e una copertura a tetto a falde, sito in comune di San Cesare (Rm), Via Bel Poggio n. 57 e, più precisamente:

A. L'abitazione, sviluppatasi su due piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna, composta, catastalmente, al piano terra, internamente, da soggiorno-pranzo, cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio e disimpegno, esternamente, da due aree cortilizie d'uso esclusivo e contrapposte all'abitazione (parte a verde e parte pavimentata), su cui insistono un portico, prospiciente l'accesso all'abitazione, e due tettoie realizzate in assenza di autorizzazione comunale di cui una, prospiciente l'accesso della cucina, di mq. 14,80

(ml 4,00 x ml 3,70) sanabile ai sensi dell'art. 36-37 del D.P.R. 380/2001 (**vedi allegato 5 foto 9**) e, pertanto, da considerare nello sviluppo della consistenza commerciale da porre a base dei conteggi estimali, la seconda, posizionata nell'area cortilizia e a ridosso dell'accesso al compendio dal civico 57 di Via Bel Poggio, di mq 24,90 (ml 4,70 x ml 5,30) destinata a copertura posto auto, non sanabile in quanto non rispetta i distacchi minimi e, pertanto, da demolire (**vedi allegato 5 foto 2**) mentre al piano primo, internamente, sono presenti tre camere, un disimpegno e due bagni.

Il tutto per una superficie complessiva commerciale ragguagliata **di circa mq 81,80**, calcolata dallo scrivente CTU e riferita alla superficie lorda dei due piani (in quanto le modeste difformità degli spazi interni, sanabili, non modificano la destinazione d'uso degli ambienti) e con annessa la tettoia abusiva, prospiciente l'accesso della cucina e sanabile ai sensi dell'art. 36-37 del D.P.R. 380/2001.

L'abitazione, risulta censita nel N.C.E.U. del Comune di San Cesareo (RM), Via Bel Poggio n. 57, piani T-1, senza interno, foglio 19, P.lle 1432, sub. 2 e 1434, sub. 3 graffate, cat. A/7 (abitazioni in villini), classe 3, vani 8, superficie catastale mq 77 (rilevati dallo scrivente CTU, in considerazione dell'inserimento della tettoia sanabile, in linea con il DPR 138/98, in mq 81,80), rendita € 846,99 (**vedi scheda tecnica immobile allegato 6.1**).

Per quanto potuto visionare dallo scrivente tecnico nel corso del sopralluogo, l'immobile presenta le seguenti rifiniture e dotazione di impianti:

- la pavimentazione, uniforme per tutti gli ambienti, in parquet, compreso la cucina e i bagni, escluso la scala con rivestimento (pedate ed alzate) in marmo;
- gli infissi sono in alluminio e vetro camera, con annesse persiane in legno e/o grate in ferro;
- le porte interne sono di legno tamburato dell'epoca della costruzione, il portoncino d'ingresso è anch'esso di legno e provvisto di blindatura;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con pittura lavabile, per la cucina è presente anche un parziale rivestimento in piastrelle di ceramica;
- il rivestimento dei bagni è in piastrelle di ceramica e i sanitari dei servizi è di tipo standard;
- l'adduzione idrica avviene tramite acquedotto comunale, mentre lo scarico dei reflui avviene tramite impianto fognario;
- l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e climatizzazione caldo/freddo;
- l'impianto elettrico appare a norma con le vigenti leggi.

Si può relazionare che il villino, ove è dislocata l'abitazione in esame, presenta, in generale, rifiniture di tipo civile mentre, internamente, l'abitazione oggetto di pignoramento presenta, nel suo complesso, un normale stato di manutenzione e conservazione (**vedi allegato 5 foto 3-4-5-6-7-8-10 e 11**).

B. Il terreno, oggetto di esproprio, sul posto risulta fuso con la restante area cortilizia, dislocata nella parte posteriore dell'unità abitativa di cui alla lettera A ed anch'essa oggetto di esproprio, formando, nel suo insieme, un'unica area a giardino di pertinenza esclusiva dell'abitazione. Anche se catastalmente il terreno è classificato come agricolo (vigneto), tenuto conto che trattasi di lotto intercluso, con unico accesso dall'abitazione oggetto di esproprio, destinato ad ampliamento di un'area a giardino già presente, lo scrivente CTU, ritiene di considerare il terreno in esame, ai fini valutativi, alla stregua di una porzione di area cortilizia d'uso esclusivo di un'abitazione.

Il terreno, risulta censito nel N.C.T. del Comune di San Cesareo (RM), Via Bel Poggio, al foglio 19, particella 2084, qualità vigneto, classe 2, Are 7 Centiare 88 (mq 788), reddito dominicale € 9,36 e reddito agrario € 7,53 (vedi scheda tecnica immobile allegato 6.2).

4.6 Risposta al quesito n° 6 (ammontare spese condominiali ordinarie esistenza spese condominiali insolute anno in corso e anno precedente)

Per quanto concerne il controllo presso l'amministrazione condominiale, si rappresenta che, come dichiarato dall'esecutato, per il villino trifamiliare, non esiste alcuna amministrazione condominiale.

4.7 Risposta al quesito n° 7 (verificare, registrazione del titolo dei terzi occupanti)

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare (abitazione e terreno), allo stato attuale e per quanto potuto accertare nel corso delle operazioni di sopralluogo, non risultano concessi in locazione.

Per tutto ciò l'abitazione con il terreno, a parere del sottoscritto Esperto, come proprietà, possono ritenersi pignorabili nel senso stretto del termine e ciò per le considerazioni sopra riportate, in quanto essendo in piena proprietà dell'esecutato non ci sono vincoli con terzi non obbligati.

Pertanto oggetto della esecuzione, previa valutazione degli immobili, è l'intera quota del debitore escusso.

4.8 Risposta al quesito n° 8 (verifiche presso la Cancelleria Civile del Tribunale)

Non esistono, presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale, né pendenze di cause relative a domande trascritte né eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Comunque il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

4.9 Risposta al quesito n° 9 (valutazione abitazione e terreno)

Il sottoscritto C.T.U., al fine di poter attribuire il più probabile valore attuale all'intera proprietà dell'abitazione e del terreno, di piena proprietà del [redacted] nato a [redacted] e residente in [redacted]

qualora utile, dopo aver visitato i luoghi ed aver condotto indagini ricavate da diverse fonti di mercato (pubblicazioni immobiliari e notizie di compravendita avvenuta) e riferito a beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione e con riferimento all'attualità, lo scrivente tecnico, fermo quanto ampiamente descritto, nei paragrafi precedenti, sia per quanto concerne la descrizione degli immobili in esame sia per quanto concerne l'ubicazione degli stessi nel comune di San Cesareo, procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in esame di proprietà dell'esecutato.

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore di mercato e/o canone di locazione che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera. Di conseguenza dall'aspetto economico scaturisce il criterio di stima, ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore e/o canone.

Nel caso in cui il giudizio di valore riguardi, in particolare, la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire ad un immobile oggetto di vendita, l'aspetto economico da prendere a riferimento, e quindi il relativo criterio di stima, è quello del "valore di mercato" che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell'andamento dei valori di mercato in zona,

relativo ad immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione d'uso al cespite oggetto di stima, ovvero per via indiretta per capitalizzazione del reddito presunto ritraibile.

Tale metodologia, fondata su indagini di mercato e notizie certe di avvenuta compravendita e/o avvenuta locazione è la sola pertinente in relazione alla tipologia ed ubicazione dell'immobile, nonché allo scopo della stima ed al criterio di stima conseguentemente perseguito (**il più probabile valore di mercato del bene**).

➤ *Scelta della metodologia*

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Il procedimento di stima diretto "**sintetico comparativo**", si adotta quando il mercato immobiliare è dinamico, cioè quando la valutazione è riferita ad immobili con destinazione ordinaria apprezzata dal mercato (residenziale, terziaria, commerciale, terreni agricoli, etc.) di cui, pertanto, si conoscono prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima) ovvero indirettamente in base della considerazione che un bene ha valore in funzione della propria capacità di produrre reddito (procedimento della capitalizzazione dei redditi). Contrariamente il procedimento di stima **analitico o indiretto**, incentrato su varie metodologie a secondo dell'immobile da stimare e/o dalla diversa ragione pratica che promuove la stima (valore di trasformazione, valore di produzione o costo ovvero di riproduzione deprezzato, valore complementare, valore di surrogazione), si adotta quando il mercato immobiliare non è dinamico per carenza sia dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima) sia dei redditi prodotti dagli stessi (canoni di locazione).

Al riguardo nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima sopra enunciato, condividendo quanto stabilito dagli operatori nel settore estimale che indicano, nel metodo "**sintetico - comparativo**" (dove gli elementi di mercato lo consentano), quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla loro condizione giuridica, si ritiene adottare, nella fattispecie, il citato metodo diretto **sintetico - comparativo** riferito al parametro della superficie coperta vendibile.

Nello specifico, considerato che il mercato immobiliare delle aree urbane e/o aree cortizie, in un piccolo centro quale il comune di San Cesareo, non presenta, per la zona ove ricadono i cespiti in valutazione, una dinamicità di offerte di agenzie immobiliari e/o notizie di compravendite avvenute di immobili con diversa destinazione ordinaria **che non sia quella residenziale** (terziaria, commerciale, aree urbane, terreni agricoli, etc.) sufficienti per la comparazione con l'unità immobiliare con destinazione ad area a giardino oggetto di valutazione, lo scrivente CTU, avvalendosi delle percentuali di ragguaglio contenute nel DPR 138/98, riferito alle aree esterne di pertinenza e d'uso esclusivo di un villino, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del terreno, ha ritenuto, *in primis*, determinare un valore di mercato ipotizzabile come il più probabile valore di mercato **del solo immobile abitativo con le sue pertinenze (eventuale cantina ed aree scoperte d'uso esclusivo)**, oggetto della presente determinazione, adottando il metodo estimale comparativo denominato MCA (*Market Comparison Approach*).

Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

➤ *Il procedimento del MCA*

Pertanto, per la valutazione dell'abitazione e ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

- compilazione della TABELLA DEI DATI (*sales summary grid*): è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche ($j=1, \dots, n$) - relative ai comparables C_i ($i=1, \dots, m$) e al *subject* (S) - la quantità o la qualità corrispondente secondo la rispettiva unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con cui la caratteristica è posseduta;
- compilazione della TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*adjustments*): è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) dei corrispondenti prezzi marginali per quanti sono i comparables esaminati e dalla colonna delle unità di misura ad essi relative;
- compilazione della TABELLA DI VALUTAZIONE (*sales adjustment grid*): è la tabella dei calcoli. In corrispondenza di ogni caratteristica, per ogni comparable, sono individuate tre colonne che contengono i seguenti valori:

$\Delta q_j (C_i)$ = differenza tra la quantità/punteggio della caratteristica j -esima posseduta dall'immobile in stima (q_{sj}) e la quantità/punteggio dell'analoga caratteristica posseduta dall'immobile di confronto (q_{cij});

$pm_j (C_i)$ = prezzo marginale relativo alla caratteristica j -esima considerata per l'immobile di confronto (C_i);

$\Delta P_j (C_i)$ = prodotto delle due precedenti quantità.

Tale prodotto ΔP_j rappresenta la correzione di prezzo che si deve apportare all'immobile di confronto (C_i) per renderlo simile, rispetto alla caratteristica j -esima considerata, all'immobile in stima (S). Nelle ultime tre righe della tabella, per ciascun immobile di confronto (C_i), si calcola la sommatoria algebrica delle correzioni di prezzo ($\Sigma \Delta P_j$), si riporta il relativo prezzo iniziale complessivo (P_{C_i}) e, in ultimo, si effettua la somma algebrica tra detti due valori, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable ($P_{C_i} + \Sigma \Delta P_j$).

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (*reconciliation*), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

➤ *Scelta delle caratteristiche*

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile abitativo inserito in un fabbricato con tipologia a villino (cat. A/7), utilizzate per la comparazione.

Con riferimento ad unità immobiliari residenziali come quella in esame, si ha:

caratteristiche dell'edificio

- C₁ - localizzazione di dettaglio;
- C₂ - tipologia architettonica;
- C₃ - stato manutentivo dell'edificio;

caratteristiche dell'unità immobiliare

- C₄ - consistenza commerciale ragguagliata;
- C₅ - livello di piano;
- C₆ - orientamento prevalente;
- C₇ - qualità dell'affaccio prevalente;
- C₈ - stato manutentivo dell'unità immobiliare.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparables è riportato nella TABELLA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI (**vedi allegato 7**).

Tutte le caratteristiche dei comparables il grado delle quali non sia desumibile dalle informazioni disponibili vengono assunte per default pari alle omologhe del subject, al fine di evitare indebite correzioni dei prezzi.

➤ *Individuazione del set dei comparables*

La metodologia posta in essere (MCA), presuppone la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati strettamente omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile.

Al fine di reperire una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona dell'immobile in esame ovvero in zone limitrofe, relativo ad unità immobiliari libere con la medesima destinazione di quella oggetto di stima, si sono condotte indagini ricavate da diverse fonti di mercato (pubblicazioni immobiliari e notizie di compravendita avvenuta) e che si riferissero ad offerte di vendita alla data di riferimento della stima e/o prossima alla stessa.

Ciò ha permesso di reperire l'insieme di comparables elencato sinteticamente nella tabella che segue.

	comparable	indirizzo	fonte	epoca dato
residenziale	C _a	Via del Tonale n. 1	atto di compravendita	2° semestre 2022
	C _b	Via degli Ulivi n. 56	atto di compravendita	2° semestre 2022
	C _c	Via Radicofani n. 44	atto di compravendita	1° semestre 2022
	C _d	Via Colle Pallone Vecchio n. 4	atto di compravendita	1° semestre 2022
	C _e	Via della Donnicciola n. 25	atto di compravendita	2° semestre 2022

Nella tabella dell'allegato 7 per ciascun comparable sono riportate, unitamente al relativo prezzo o valore ed una sintetica descrizione, le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in qualità e/o punteggio.

Quando la fonte del dato è un'offerta di mercato, il relativo prezzo viene ridotto del 10% per tener conto sia dell'attendibilità del dato che dei margini di trattativa esistenti fra l'offerta e la definitiva transazione.

➤ *Indicatori di mercato*

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico – economici del segmento di mercato relativo all'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento agli elementi contenuti nel database dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Roma. Da esso si rilevano sia gli elementi caratteristici della zona omogenea di mercato entro cui ricade l'immobile in esame sia le quotazioni di mercato, relative ad uno stato d'uso normale, della tipologia edilizia, per il caso in esame, relativa al segmento residenziale.

Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI, relativo al Comune di San Cesareo ove è ubicato il cespite in valutazione, è denominata Zona: E1 - SUBURBANA ed i parametri indicati per il 2° semestre 2022 (ultimo aggiornamento presente alla banca dati informatizzata del citato OMI nel momento della redazione della presente stima) sono:

Ville e Villini

minimo €/mq 1.050,00 – massimo €/mq 1.500,00

Vengono inoltre ricavate le quotazioni relative alle zone OMI di ciascun comparable con riferimento all'epoca del dato ed all'epoca della stima, al fine di procedere ad una omogeneizzazione del dato sia in termini temporali che in termini di localizzazione rispetto al subject.

➤ *Test di ammissibilità*

Il set di comparables individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni in zone urbane non omogenee. Pertanto si è reso necessario filtrare il campione selezionato, dopo aver effettuato la comparazione rispetto alle ulteriori caratteristiche rappresentate da epoca del dato e localizzazione urbana generale, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potevano risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento. Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato e localizzazione urbana generale, si è fatto riferimento ai valori centrali (media aritmetica del valore massimo e minimo) dell'intervallo delle quotazioni OMI. Si è proceduto, quindi, ad una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente k_e dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima (rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparable);
- si sono riallineati i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante un coefficiente k_i di omogeneizzazione dei valori (rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto).

Definito, quindi, p'_{ci} il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

Tale intervallo è stato opportunamente ampliato per tener conto dello stato manutentivo.

I comparables, i cui prezzi unitari non hanno verificato tale condizione, sono stati eliminati dal set.

La tabella dell'allegato 8 dà conto delle operazioni descritte e dei risultati ottenuti, risultando i comparables non ammissibili eliminati dal set di comparazione.

➤ *Tabelle di comparazione*

Le tre tabelle che implementano la comparazione nel metodo MCA sono riportate in sequenza nei seguenti allegati:

- **allegato 9:** Tabella dei dati;
- **allegato 10:** Tabella dei prezzi marginali;
- **allegato 11:** Tabella di valutazione.

Nelle tre tabelle, per semplicità di consultazione, non sono più riportate le colonne relative ai comparables che non hanno superato il test di ammissibilità.

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica.

Nel caso in cui, dall'esame delle risultanze della tabella di valutazione, si è rilevato che uno o più prezzi corretti determinano un intervallo di valori troppo ampio, si è provveduto ad eliminare dal set i corrispondenti comparables.

Anche tali comparables risultano di conseguenza evidenziati mediante campitura colorata pur se positivi rispetto al test di ammissibilità.

➤ *Sintesi valutativa*

La compilazione della tabella di valutazione (**vedi allegato 11**) permette di calcolare, per ciascun immobile di confronto, il cosiddetto prezzo corretto, vale a dire la somma algebrica del prezzo iniziale (ovvero di quello "omogeneizzato" risultante dal precedente test di ammissibilità) e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate.

Tali prezzi corretti, in generale diversi tra loro, delimitano un intervallo di valori di mercato per l'immobile in esame. Si assume, come valore di stima, la media aritmetica di tali valori.

La verifica dell'attendibilità del valore così determinato si effettua accertando che, rispetto ad esso, nessun prezzo corretto si discosti dall'alea estimale, ritenuta accettabile per una stima puntuale quale quella richiesta, per più del 10%.

I comparables che presentano prezzi corretti che non rispettano tale condizione risultano evidenziati mediante campitura colorata in rosso.

➤ *Valore di mercato dell'unità immobiliare ad abitazione*

Dalla verifica effettuata sui prezzi corretti si evince che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare abitativa, considerata libera ed in normali condizioni di manutenzione e conservazione nonché in condizioni d'ordinarietà sotto il profilo edilizio – urbanistico è, in cifra tonda, quantificato in:

c.t. € 116.000,00 (diconsi euro centosedicimilamila/00)

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza ragguagliata, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.1).

➤ *Valore di mercato dell'unità immobiliare pertinenziale (terreno)*

In una perizia particolareggiata (full valuation), nel pieno rispetto delle procedure dettate dall'estimo consolidato, qualora nell'unità immobiliare principale (nella fattispecie l'abitazione in villino) sia presente una pertinenza (locale cantina e/o area cortilizia) da valutare come unità immobiliare autonoma, si assume, come valore unitario di partenza, quello scaturente dalla valutazione effettuata per l'abitazione.

Tale valore unitario viene opportunamente ridotto mediante un coefficiente di ragguaglio che esprime la minore appetibilità della tipologia in esame rispetto a quella di riferimento, coefficiente verificato sul mercato locale.

Per quanto concerne la valutazione del terreno oggetto di esproprio (porzione di area cortilizia), come già ampiamente precisato nei paragrafi precedenti, rilevato sul posto fuso con la restante area a giardino dell'unità abitativa anch'essa oggetto di esproprio, seppur catastalmente classificato come agricolo (vigneto), lo scrivente CTU, ritiene di adottare un coefficiente di ragguaglio individuato in **0,02**, in linea con quanto indicato nel DPR 138/98 per le aree scoperte di pertinenza di un villino cat. A/7, in relazione anche alla consistenza di mq 788.

Il probabile valore di mercato unitario ottenuto, dalla suddetta omogeneizzazione, viene moltiplicato per la consistenza commerciale dell'unità immobiliare pertinenziale in valutazione, ottenendone il relativo valore di mercato.

La risultanza dell'elaborazione del più probabile valore di mercato del terreno, considerato libero ed in normali condizioni è, in cifra tonda, di seguito riportata:

- Terreno con vocazione urbana (area a giardino) in c.t.: € 22.000,00 (euro ventiduemila/00)

Detto valore finale, unitamente agli identificativi catastali ed alla consistenza commerciale, è anche riportato nella scheda valutativa dell'unità immobiliare (vedi allegato 12.2).

➤ *Valore di mercato della proprietà al netto di abbattimento forfettario ed eventuali decurtazioni per spese necessarie alla regolarizzazione urbanistico-catastale e/o bonifiche da eventuali rifiuti*

Come relazionato nei paragrafi precedenti della presente stima, rispetto la planimetria catastale, l'immobile principale in valutazione (abitazione in villino) presenta, all'interno, delle difformità sanabili, per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi interni, con la presentazione di una mancata SCIA regolata dagli art. 37 del DPR 380/2001, mentre, per tutte le altre opere abusive realizzate nelle aree cortilizie di pertinenza dell'abitazione (realizzazione di due tettoie) e in contrasto con le normative urbanistiche del Comune di San Cesareo, è richiesta o la presentazione di una mancata SCIA regolata dagli artt. 36-37 del DPR 380/2001, per la tettoia prospiciente l'accesso della cucina, di mq. 14,80 (ml 4,00 x ml 3,70), o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi per la seconda tettoia, posizionata nell'area cortilizia e a ridosso

dell'accesso al compendio dal civico 57 di Via Bel Poggio, di mq 24,90 (ml 4,70 x ml 5,30) destinata a copertura posto auto, non sanabile in quanto non rispetta i distacchi minimi.

Al riguardo, lo scrivente CTU, ritiene stabilire, per ciascuna pratica e a corpo, i seguenti importi:

- Per quanto concerne, la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata in assenza di autorizzazione, è sanabile con la presentazione di una mancata SCIA art. 37 del D.P.R. 380/2001, per la quale è indicabile un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) pari ad **€ 4.000,00 (euro quattromila/00) + IVA e imposte.**
- Per quanto concerne, la tettoia prospiciente l'accesso della cucina, di mq. 14,80 (ml 4,00 x ml 3,70) realizzata in assenza di autorizzazione, è sanabile con la presentazione di una mancata SCIA art. 36-37 del D.P.R. 380/2001, per la quale è indicabile un costo complessivo dell'intervento (onorario del tecnico e pratica per il permesso in sanatoria, comprensivo degli oneri comunali) pari ad **€ 8.000,00 (euro ottomila/00) + IVA e imposte.**
- Per quanto concerne, la tettoia, posizionata nell'area cortilizia e a ridosso dell'accesso al compendio dal civico 57 di Via Bel Poggio, di mq 24,90 (ml 4,70 x ml 5,30) destinata a copertura posto auto, non sanabile in quanto non rispetta i distacchi minimi, i costi di ripristino, dell'area cortilizia, sono quantificati, a corpo, in €/mq 400,00 da applicare alla consistenza complessiva dell'abuso pari a circa mq 24,90, per un totale in c.t. di **€ 10.000,00 (euro diecimila/00) + IVA e imposte.**

Inoltre, preso atto dell'incertezza sulla mancanza di garanzia dei vizi e della mancanza dell'attestazione di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare con destinazione ad abitazione, lo scrivente Esperto, in via cautelativa, ritiene di condividere quanto indicato dal G.E. nell'applicazione di un abbattimento forfettario nella misura del **10%** del valore venale, a copertura di quanto sopra indicato.

Pertanto si determina quanto di seguito:

▪ Valore di mercato abitazione e terreno:	€ 138.000,00
▪ Abbattimento costi sanatoria art. 37 del D.P.R. 380/2001:	€ 4.000,00
▪ Abbattimento costi sanatoria artt. 36-37 del D.P.R. 380/2001 (tettoia):	€ 8.000,00
▪ Abbattimento costi ripristino luoghi:	€ 10.000,00
▪ Abbattimento forfettario valore (%):	10%
▪ Valore di mercato abitazione, ufficio, p.a.c. al netto abbattimento:	€ 104.400,00

In c.t. € 104.000,00 (diconsi euro centoquattromila/00)

Comunque il sottoscritto Esperto rimette al G.E. ogni migliore determinazione per quanto alla risposta al presente quesito.

Certo di aver assolto all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione peritale composta da n° 24 pagine dattiloscritte e da n° 12 allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti elaborati:

1. Verbale udienza del 21.11.2021 con con affidamento incarico al tecnico "Esperto" e accettazione incarico e giuramento Esperto.
2. Estratto di mappa catastale, planimetrie u.i.u., visure storica - catastale ventennale u.i.u.
3. Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante.

4. Verbale di sopralluogo 4 datato 29.03.2022.
5. Elaborato fotografico.
6. Tabella descrittiva degli immobili.
7. Scheda tecnica abitazione e terreno.
8. Tabella dei dati.
9. Tabella dei prezzi marginali.
10. Tabella di valutazione.
11. Test di ammissibilità.
12. Scheda valutativa unità immobiliare abitativa e terreno.

Tivoli li 17.05.2023

Il Tecnico Esperto
Dott. Ing. Gianluca FIGLIOLI

ALLEGATI

- 1 Verbale udienza del 21.11.2021 con affidamento incarico al tecnico "Esperto" e accettazione incarico e giuramento Esperto
- 2 Copia della relazione notarile ipo-catastale ventennale e trascrizione pignoramento, prodotta dall'esecutante
- 3 Estratto di mappa catastale, planimetrie u.i.u., visure storica - catastale ventennale u.i.u.
- 4 Verbale di sopralluogo datato 29.03.2022
- 5 Elaborato fotografico
- 6 Scheda tecnica abitazione e terreno
- 7 Tabella descrittiva degli immobili
- 8 Test di ammissibilità
- 9 Tabella dei dati
- 10 Tabella dei prezzi marginali
- 11 Tabella di valutazione
- 12 Scheda valutativa unità immobiliare abitativa e terreno

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 1/2021

Giudice: LUPIA FRANCESCO

Parti: BPER BANCA SPA

Debitore: 

In ottemperanza all'incarico ricevuto , il sottoscritto Geom. Corbo Davide con studio in Guidonia Montecelio via dei Tigli 17 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al numero 8454, veniva nominato in data 29.05.2024 e dopo aver prestato giuramento telematico in data 05.06.2024, il Giudice dell'esecuzione affida all'esperto il seguente incarico ponendo il seguente quesito :

Integrare la perizia con l'indicazione dei confini dei beni posti in vendita, necessari ai fini di un eventuale futuro decreto di trasferimento, e con la precisazione dell'esistenza o meno del certificato di agibilità/abitabilità, con termine di giorni 40"

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di di rispondere al quesito, il sottoscritto ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

In data 29.05.2024 richiedeva ed otteneva dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio la documentazione catastale degli immobili (Allegato 1).

In data 29.05.2024 inoltrava richiesta presso il Comune di San Cesareo, per l'ottenimento dei titoli edilizi .

In data 05.06.2024 effettuava presso il Comune di San Cesareo l'accesso agli atti edilizi con il ritiro dei titoli edilizi dell'immobile (Allegato 2) e dell'autorizzazione di abitabilità (Allegato 3).

Espletate le operazioni peritali necessarie ed analizzata la documentazione catastale ed i titoli edilizi , si è desunto quanto segue :

RISPOSTA

INDICAZIONE DEI CONFINI DEI BENI POSTI IN VENDITA

L'immobile ad uso abitazione distinto al Fg 19 p.lla 1432 sub 2 e p.lla 1434 sub 3 graffati tra loro confina con :

1° confine : fg 19 p.lla 1432 sub 1 e p.lla 1434 sub 2 graffati tra loro;

2° confine : fg 19 p.lla 1432 sub 3 e p.lla 1434 sub 4 graffati tra loro ;

3° confine : fg 19 P.lla 2084.

L'immobile destinato a terreno distinto al Fg 19 p.lla 2084 confina con :

1° confine : fg 19 p.lla 2416;

2° confine : fg 19 p.lla 2087;

3° confine : fg 19 P.lla 2441;

ESISTENZA O MENO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITÀ

Dall'accesso agli atti edilizi al Comune di San Cesareo è risultato quanto segue:

L'immobile risulta edificato con Concessione in Sanatoria n° 112 del 13.10.1999 pratica 445

Risulta rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità n° 130 del 08.09.2000.

CRITICITA' RILEVATE

1) Come evidenziato nella Relazione depositata in atti, l'immobile presenta degli abusi edilizi sanabili ed abusi edilizi insanabili.

Dall'esame del fascicolo non risultano depositati:

- I titoli edilizi dell'immobile (reperiti dal sottoscritto)
- Le planimetrie dello stato dei luoghi con evidenza degli abusi riscontrati ed i distacchi dai confini.

Dalla descrizione in perizia e dalla documentazione fotografica allegata, gli abusi consisterebbero in Tettoie esterne all'immobile.

Da un esame documentale del fascicolo, a parere del sottoscritto la sanabilità della tettoia prospiciente la cucina andrebbe esaminata attentamente, con la verifica sia dei distacchi dal confine sia della conformità edilizia/urbanistica alle norme tecniche vigenti.

2) L'immobile destinato a terreno distinto al Fg 19 p.la 2084 risulta censito al CATASTO TERRENI pertanto è necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica, non presente tra gli allegati in perizia.

CONCLUSIONI

Il C.T.U., ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, integra con la presente relazione, la perizia di stima già in atti e rimanda al Giudice per i provvedimenti se necessari sulle criticità evidenziate. Rimanendo a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, deposita la presente relazione.

Allegati :

- 1) Documentazione catastale degli Immobili
- 2) Titolo edilizio dell'immobile
- 3) Autorizzazione di Abitabilità

Guidonia Montecelio li 18.06.2024

Il C.T.U.

Geometra Davide Corbo