

**TRIBUNALE DI TIVOLI**

Esecuzione immobiliare promossa da:

**UNICREDIT S.p.A. (creditrice)**

**Contro**

**SANNIBALE FABIO + 1 (debitori esecutati)**

R.G.E. N.533/2016

<< CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO >>

Al sottoscritto Arch. Giorgio LA BIANCA, nato a ROMA il 15-12-1957, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n.7905, con studio professionale a Guidonia in via Alessandro Guidoni n. 15, veniva conferito incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, accettato con giuramento di rito prestato dinanzi all'Ill.mo Giudice del Tribunale di TIVOLI nell'udienza del 21.06.2018.

Visti gli artt.569,576 cpc e 173 disp. att. c.p.c. **il Giudice conferisce l'incarico all'Esperto** secondo quanto meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare.- Dispone che l'Esperto, in conformità a quanto stabilito dal richiamato art.173 bis., preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del

pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.

- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale; ponendo i seguenti quesiti:
  - 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;
  - 2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
  - 3) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
  - 4) verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;
  - 5) verifichi la regolarità edilizia 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;
  - 6) in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge

28.2.1985 n. 47 ovvero 46, comma 5°, decreto del presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

DISPONE infine, che l'esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del dritto pignorato e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).

Nel corso dell'udienza veniva assegnato il fondo spesa di €. 800,00, che veniva posto provvisoriamente a carico del creditore procedente, da corrispondere entro il termine di 30 giorni dal conferimento dell'incarico.

#### **1- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data 05-07-2018 il CTU contattava lo studio del Notaio BRUGNOLI per richiedere la copia dell'atto di vendita dell'immobile pignorato.

In data 12-10-2018 il CTU otteneva la copia dell'atto richiesto (All.n.4).

In data 13-07-2018 il sottoscritto presentava al comune di Sant'Oreste (RM) la richiesta di accesso agli atti per visionare la pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di causa (All.n.5).

In data 15-07-2018 il CTU richiedeva ed otteneva dal catasto di Roma la copia dell'estratto di mappa (All.n.6) e della planimetria catastale dell'immobile pignorato (All.n.7).

Il giorno 10-10-2018 il sottoscritto si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Oreste, per visionare la pratica richiesta e per reperire informazioni utili alla predisposizione della consulenza.

**1.1.) = Primo accesso in loco.**

Il primo accesso in loco veniva effettuato il giorno 23-10-2018, a partire dalle ore 10,00.

Sui luoghi di causa, in Sant'Oreste, via delle Mimose n.5, erano presenti, oltre al CTU, la custode della procedura esecutiva Dott.ssa Maria NICOLAI e la sig.ra Margherita BARAZZUTTI (debitri-

ce eseguita).

Il CTU avviava le operazioni peritali con la lettura dei quesiti posti in udienza ed insieme ai presenti veniva approntata una ricognizione dei luoghi, effettuando sia il rilievo planimetrico (All.n.6), sia il rilievo fotografico (All.n.3).

Il giorno 29-10-2018 il CTU riceveva per posta elettronica da parte del sig. SANNIBALE Fabio la sentenza di separazione (All.n.8).

Il giorno 02-11-2018 il CTU si recava al V Municipio del comune di Roma, per richiedere l'estratto riassuntivo del certificato di matrimonio della sig.ra Margherita BARAZZUTTI (All.n.9).

## **2- RISPOSTA AI QUESITI**

Il sottoscritto CTU, presa visione degli atti di causa, esperito il sopralluogo sui luoghi di causa del 23-10-2018, effettuate le ricerche sia al Catasto di Roma, sia all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Oreste, relaziona quanto segue:

### **Premessa**

L'immobile pignorato, oggetto della presente relazione, è sito nel comune di Sant'Oreste (RM) in via dei delle Mimose n.5 (ex via Flaminia snc a Km. 42).

L'immobile risulta di proprietà dei sigg. SANNIBALE Fabio e BARAZZUTTI Margherita, per averlo acquistato con atto di vendita a rogito del Notaio Carlo BRUGNOLI di Roma, in data 21-05-2007, rep. n. 40547 e racc. n. 4968 (All.n.4).

Il sig. SANNIBALE Fabio risulta separato dal giorno 02-06-1999 (All.n.8), data antecedente all'atto di Trasferimento e la sig.ra BARAZZUTTI Margherita risultava coniugata in regime di separazione dei beni (All.n.9).

L'immobile è la residenza della sig.ra BARAZZUTTI Margherita e di sua figlia minore.

Per quanto ad iscrizioni e trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, a carico del bene pignorato risulta:

- **un'ipoteca volontaria** a garanzia di un mutuo, giusto atto a rogito del Notaio Carlo BRUGNOLI di Roma del 21 maggio 2007, rep 40548/4969 e iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Roma II in data 22 maggio 2007 ai nn. 12073/41180 di formalità a favore di "Banca per la Casa S.p.A." a carico di SANNIBALE Fabio e BARAZZUTTI Margherita, gravante sul bene pignorato.

- **un pignoramento immobiliare** trascritto in data 19-12-2016, ai nn.39490/58253, in virtù di pignora-

mento immobiliare emesso dal Tribunale Civile di Tivoli in data 31-10-2016, rep. 54597/2016, a carico di SANNIBALE Fabio e BARAZZUTTI Margherita, gravante sul bene pignorato.

### **Sopralluogo e descrizioni dei luoghi**

In data 23-10-2018 si è proceduto all'espletamento del sopralluogo sui luoghi di causa: erano presenti, oltre al CTU, il custode della procedura esecutiva, Dott.ssa Maria NICOLAI, e la sig.ra Margherita BARAZZUTTI. E' stato effettuato sia il rilievo fotografico, sia il rilievo planimetrico.

L'immobile pignorato, sito in via delle Mimose n.5, consiste in un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo di un fabbricato di più ampie dimensioni, con accesso direttamente dalla strada tramite una scala scoperta, in cemento armato, comune con altri appartamenti del piano primo (Foto n.7). L'abitazione è composta da: soggiorno-pranzo (Foto nn.1-2), angolo cottura (Foto n.3), bagno (Foto n.4), disimpegno, ripostiglio (Foto n.6), camera da letto (Foto n.5).

La struttura portante del fabbricato è in muratura e la copertura è a terrazza (Foto n.8).

Il portoncino d'ingresso e gli infissi esterni sono in metallo. Gli infissi interni sono in legno

tamburato; quelli esterni sono provvisti di vetro semplice, con persiane in metallo.

Le pareti dell'appartamento, ad esclusione di quelle piastrellate, sono tinteggiate, mentre la pavimentazione è in ceramica.

L'abitazione ha una superficie calpestabile di mq.67,00, mentre la sua superficie commerciale è di mq.83,00 (All.n.8).

L'altezza utile interna è pari a mt. 2,90.

Il suo stato di conservazione è complessivamente normale.

Non risulta costituito il Condominio e di conseguenza non risultano oneri condominiali pregressi.

#### **Regolarità urbanistica dell'immobile**

In data 13-07-2018, il CTU presentava, al comune di Sant'Oreste (RM), la richiesta di accesso agli atti, per verificare la pratica edilizia inerente l'immobile pignorato (All.n.5). Da quanto verificato dal sottoscritto CTU il giorno 10-10-2018 presso l'ufficio tecnico, lo stesso può riferire che l'immobile, in cui è ricompresa l'unità immobiliare, è stato autorizzato con concessione edilizia n.20 del 01-06-1998, rilasciata alla sig.ra Claudia SCALIA.

Alla pratica, come progetto, è stata allegata la

planimetria catastale (All. n. 7). Agli atti del comune non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. Dal sopralluogo, è stato verificato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono state apportate delle modifiche interne alle tramezzature con l'apertura di una porta e con lo spostamento della cucina in una locale adiacente, con la trasformazione in angolo cottura, a causa delle sue ridotte dimensioni.

Insiste sull'immobile solamente il vincolo sismico.

Per la regolarità urbanistica il CTU può riferire che l'area, su cui insiste l'immobile, ricade in zona B1 (completamento edilizio) di P.R.G..

Per regolarizzare le modifiche occorre presentare al Comune una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a sanatoria (detta anche accertamento di conformità), in quanto le modifiche apportate sono avvenute senza nessuna comunicazione.

Oltre al progetto architettonico e all'onorario di un tecnico (€1.000,00 + cassa + iva) occorre pagare la sanzione amministrativa di €1.000,00 e i diritti di istruttoria pari ad €60,00.

Totale €. 2.328,80.

**Regolarità catastale dell'immobile**

L'immobile pignorato è censito al NCEU del comune di Sant'Oreste al foglio 22 particella 290 sub. 7.

**I dati del classamento sono:** categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale pari ad €.271,14, via Flaminia Km. 42, piano 1°, interno 6 (All.n.9).

L'immobile confina con via delle Mimose, con ballatoio comune, appartamento interno 5 e con le particelle 127 e 275, salvo altri.

Per la regolarità catastale si può riferire che quanto rilevato planimetricamente (All.n.10) non corrisponde alla planimetria presente agli atti del catasto, in quanto è stata realizzata, all'interno dell'appartamento, una diversa distribuzione degli spazi interni (All.nn.4 e 7).

Per la regolarità catastale occorre presentare la variazione catastale (Docfa), con la modifica della distribuzione interna dell'appartamento.

L'onorario per tale modifica è pari ad €.500,00 + cassa + iva. Inoltre dovranno essere pagati i diritti catastali, pari ad €. 50,00.

Totale €. 684,40.

### Stima degli immobili

L'aspetto economico, con il quale viene determinato il prezzo per la vendita all'incanto dell'immobile pignorato, è quello corrente di mercato.

Il sottoscritto, per la determinazione del valore di mercato, ha effettuato delle indagini presso alcune agenzie della zona, oltre ad aver reperito informazioni in loco, al fine di accertare l'andamento della domanda e dell'offerta del mercato; inoltre i valori a mq. sono stati comparati con i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, relativi al 1° sem. 2018 (All.n.12).

Calcolo delle superfici commerciali dell'unità immobiliare:

### ABITAZIONE: Foglio 30 particella 665 sub.504

Unità immobiliare	Sup. reale	Coeff.	Sup. commerciale
Abitazione P1°	Mq.83,00	100%	Mq. 83,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			<b>Mq. 83,00</b>

I valori della zona, relativi ad unità immobiliari abitative ricadenti nel comune di Sant'Oreste rientrano in un range di valori compresi tra

€.800,00/mq. a €. 1.200,00/mq., a seconda della posizione e della esposizione.

Viste le condizioni dell'immobile, si stima un valore di €. 1.050,00/mq.

Unità imm.	Sup. com.	Valore/mq.	Valore Totale
Abitazione	Mq. 83,00	€.1.050,00/mq	€.87.150,00
<b>TOTALE</b>			<b>€.87.150,00</b>

Il valore totale risulta essere pari ad €.87.150,00.

**Stima delle spese per la regolarizzazione comunale e catastale dell'immobile.**

Le spese totali occorrenti [compreso iva (22%) e cassa (4%)] per la regolarizzazione dell'immobile sono pari ad €. 3.013,20.

**Considerazioni finali**

Concludendo, si riepilogano i valori stimati nella presente perizia:

- €. 87.150,00 il valore di mercato, al quale va applicato un ulteriore abbattimento percentuale pari al 10%, come indicato nelle disposizioni del Giudice: pertanto il valore ammonta ad €.78.435,00.

Le spese tecniche e i diritti di istruttoria, per la regolarizzazione delle opere è pari €.3.013,20.

**Il valore residuo finale è pari a €. 75.421,80.**

Con la presente relazione, il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio LA BIANCA ritiene di aver espletato l'incarico affidatogli.

Resta, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Guidonia 26-11-2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Arch. Giorgio LA BIANCA)

*Giorgio La Bianca*

**ELENCO ALLEGATI**

- 1) Verbale nomina CTU;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Rilievo fotografico composto da n.8 foto;
- 4) Atto di vendita;
- 5) Richiesta visura pratica edilizia;
- 6) Estratto di mappa;
- 7) Planimetria catastale;
- 8) Certificato di matrimonio;
- 9) Visura catastale;
- 10) Rilievo dello stato dei luoghi;
- 11) Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;
- 12) Valori di mercato banca dati Ag. del Territorio;
- 13) Sentenza di separazione.