

RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI CHIARIMENTI

Tribunale Civile di Tivoli,
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Istruttore Dr. F. Coccoli

CAUSA N.: 56/2012

P R E M E S S O

Lo scrivente è stato nominato CTU in occasione dell'udienza del 4/12/2013.

Che in data 28/01/2016 presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli è stato depositato l'elaborato peritale;

Che in data 29 /09/2016 il Giudice chiedeva alla sottoscritta di rispondere ai chiarimenti sollecitati dal Fallimento interessato;

Che a seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Angelo Romano la sottoscritta CTU veniva informata della pendenza di una richiesta di condono relativa all'immobile ove insiste il cespite pignorato, richiesta questa presentata successivamente alla redazione dell'elaborato peritale;

Che per espletare esaurientemente l'incarico assegnatomi è stato necessario visionare la nuova documentazione presente presso l'Ufficio Condono del suddetto Comune;

Che in data 17/05/2017 la scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti con prot.000432 al Responsabile del Settore Uff. Condono.

In virtù di quanto sopra premesso, è stata rilasciata alla scrivente una richiesta di integrazione documenti prot. N. 0003416 del 02.05.2016, relativa alla domanda di sanatoria pratica n. 28/86 e, altresì, copia di permesso di costruire in sanatoria prot. N. 0002819 del 30.03.2017 relativa alla domanda di sanatoria pratica n. 30/86, entrambi i documenti rilasciati dal Comune di Sant'Angelo Romano (allegati in copia).

Pertanto in risposta al primo dei due chiarimenti richiesti da parte del fallimento , posto all'udienza del 29/09/2016, risulta che, dalla

documentazione acquisita, il bene oggetto di procedura esecutiva rientrante nel lotto 1 sia alienabile anche se attualmente oggetto di abuso.

In merito alla seconda richiesta di chiarimento la scrivente rileva che all'iniziale Decreto di sequestro risalente al 1975, già menzionato nella perizia depositata, non vi è stato seguito alcuno da parte dell'Ente Amministrativo che non è entrato in possesso del bene de quo. Si fa presente inoltre che la sanatoria concessa dal Comune di Sant'Angelo Romano relativamente ad immobili inseriti nello stesso fabbricato di cui fa parte il lotto uno, deve intendersi come conferma di quanto già evidenziato, cioè che al Decreto menzionato non vi è stato seguito e quindi è rimasto privo di efficacia.

In conclusione la scrivente ritiene opportuno evidenziare al G.E. che il valore stimato dei beni oggetto di procedura riportato nella perizia depositata deve essere ridotto del 10 % per mancata garanzia per i vizi.

Elenco degli allegati

Allegato 1 - Richiesta accesso agli atti

Allegato 2 – Sanatoria prat. N. 28/86

Allegato 3 – Sanatoria prat. N. 30/86

Con osservanza.

Data del deposito

Il C.T.U. – Arch. Pian. Barbara Sichel

INTEGRAZIONE PERIZIA

Tribunale Civile di Tivoli,
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Istruttore Dr. F. Coccoli

CAUSA N.: 56/2012

P R E M E S S O

Lo scrivente è stato nominato CTU in occasione dell'udienza del 4/12/2013.

Che in data 28/01/2016 presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli è stato depositato l'elaborato peritale;

Che in data 29/09/2016 il Giudice chiedeva alla sottoscritta di rispondere ai chiarimenti sollecitati dal Fallimento interessato;

Che in data 25/10/2018 presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli è stata depositata dalla scrivente la risposta alla richiesta di chiarimenti;

Che all'udienza del 25/10/2018 il Giudice Dott. Valerio Medaglia ha onerato il CTU di provvedere alla correzione dei dati catastali;

Che in data 17/12/2018 presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli è stata depositata dalla scrivente la richiesta variazione catastale.

Che in data 31/01/2019 il Giudice:

- a) onerava gli ausiliari di informarsi presso la Procura di Tivoli per l'accertamento definitivo della assenza di sequestri o di confische sul bene interessato anche mediante il deposito di visure aggiornate;
- b) onerava la scrivente di depositare nuovamente la relazione peritale con la nuova formulazione dei lotti;

Pertanto in risposta alla prima integrazione richiesta dal Giudice (a) la scrivente allega alla presente, la relazione depositata in data 25/10/2018 cui integralmente si riporta.

Rappresenta, inoltre, che non è stato dato alcun seguito sia da parte del Tribunale di Tivoli (in merito ai provvedimenti resi dalla ex Pretura di Tivoli) che dal Comune di Sant'Angelo Romano.

Si fa presente che la richiesta avanzata dal Magistrato relativa



“all'accertamento definitivo della assenza di sequestri o di confische sul bene interessato anche mediante deposito di visure aggiornate” riguarda una verifica su atti e provvedimenti resi nel tempo in sede giurisdizionale.

In tal senso la scrivente, non avendo una corretta conoscenza e competenza in materia giuridico processuale, non è in grado di evadere la richiesta in tal punto.

In merito alla seconda richiesta di integrazione (b) la scrivente relaziona quanto segue:

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla modifica del numero dei lotti individuati nella Perizia di stima depositata in data 28/01/2016 presso la Cancelleria del Tribunale di Tivoli in virtù della commerciabilità delle singole unità immobiliari individuando due lotti.

Metodologia per l'individuazione del più probabile valore di mercato

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore così determinato verrà abbattuto del 10% quale riduzione per l'assenza della garanzia per vizi.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - strada per



Sant'Angelo Romano Trattasi di un immobile adibito ad autorimessa di proprietà della L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in cemento armato, di due piani fuori terra e un piano seminterrato. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite una serranda all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 226, Sub. 9, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si ritiene opportuno segnalare che, a causa di un definito procedimento penale che ha colpito l'unità immobiliare de quo preceduto da un provvedimento di sequestro (come relazionato in atti), la scrivente non è in grado di relazionare sulla regolarizzazione amministrativa e sulla conseguente computo degli oneri di eventuale sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Detrazione 10% per assenza garanzia vizi	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Garage Sant'Angelo Romano (RM) - strada per Sant'Angelo Romano	26,43 mq	400,00 €/mq	€ 10.572.00	€1.057,20	100,00	€ 9514,80
Totale lotto						€ 9.514,80

Valore stimato del lotto 1: € 9.514,80
(€ novemilacinquecentoquattordici/80)

LOTTO 2

Il lotto numero 2 è costituito da due unità immobiliari distinte facenti parte di un unico fabbricato.

La destinazione catastale (magazzino e locale caldaie), la localizzazione degli stessi che si inseriscono in un contesto residenziale (villa unifamiliare) e la constatazione che l'accessibilità è comune per



l'intero fabbricato sono i presupposti che hanno portato la scrivente ad identificare i beni oggetto della presente procedura esecutiva in un unico lotto.

Lotto n. 2 - Bene N° 1 - Locale caldaia - Cabina Elettrica ubicata a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3.

Trattasi di un immobile adibito ad locale caldaia di proprietà della

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte retrostante l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale palombarese, da un cancello chi immette in un cortile privato e da qui tramite un cancelletto in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L' area è periferica rispetto al nucleo abitato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 294, Sub. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Detrazione 10% per assenza garanzia vizi	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N°1 –Locale caldaia Sant'Angelo Romano (RM) – via Palombarese n. 3	9,40 mq	400,00 €/mq	€ 3.760,00	€376,00	100,00	€ 3.384,00
Totale lotto						€ 3.384,00

Lotto n. 2 - Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Sant'Angelo Romano (RM) - via Palombarese, 3 Trattasi di un immobile adibito ad locale magazzino di proprietà della L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato costruito in muratura, di due piani fuori terra. E' posizionate nella parte laterale l'immobile residenziale di cui è parte, si accede all'area dalla strada provinciale



palombarese, da un cancello che immette in un cortile privato e da qui tramite un porta in ferro all'unità immobiliare oggetto di perizia. L'area è periferica rispetto al nucleo abitato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 294, Sub. 1, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Detrazione 10% per assenza garanzia vizi	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - -Magazzino Sant'Angelo Romano (RM) – via Palombarese n. 3	81,00 mq	600,00 €/mq	€ 48.600,00	€4.860,20	100,00	€ 43.740,00
Totale lotto						€ 43.740,00

Valore stimato del lotto 2: € 3.384,00 + 43.740,00 = € 47.124,00
(€ quarantasettemilacentoventiquattro/00)

Elenco degli allegati

Allegato 1 - Risposta alla richiesta di chiarimenti del 25/10/2018

Con osservanza.

Data del deposito

Il C.T.U. – Arch. Pian. Barbara Sichel

